

PROYECTO PARA LA CREACIÓN DE EMPRESAS I+E EN EL AYUNTAMIENTO DE TERRADILLOS (SALAMANCA)

MEMORIA ELABORADA POR JAIME JORDÁN DE URRÍES VEGA,
AGENTE DE EMPLEO Y DESARROLLO LOCAL DEL MUNICIPIO DE
TERRADILLOS (SALAMANCA) PARA EL GRUPO DE ACCIÓN LOCAL DEL
CAMPO CHARRO, ALBA DE TORMES Y GUIJUELO "ADRECAG"



AYUNTAMIENTO DE TERRADILLOS



Índice

1.- Título e Introducción al Proyecto.	4
2.- Municipio donde se va a desarrollar la actuación.	5
2.1.- Datos geográficos de referencia del Municipio de Terradillos.	5
2.2.- Encuadre territorial: Unidades territoriales y Marco Administrativo.	5
2.3.- Medio Físico.	5
<i>Flora y fauna.</i>	5
<i>Paisaje natural y cultural.</i>	5
2.4.- Medio Humano.	6
2.4.1.- Factores demográficos.	6
2.4.2.- Servicios e infraestructuras públicas.	8
2.5.- Medio Económico.	9
2.5.1.- Estructura socioeconómica.	9
2.5.2.- Tejido empresarial y actividades económicas en Terradillos.	10
3.- Características del Proyecto y Objetivos del mismo.	11
3.1.- Detección de necesidades.	11
3.1.1.- Necesidades relacionadas con el medio físico-natural.	11
3.1.2.- Necesidades relacionadas con el medio socioeconómico: formación y empleo.	12
<i>Formación y empleo.</i>	12
<i>Mejora de la situación socio-laboral de las mujeres.</i>	12
3.1.3.- Necesidades relacionadas con la cohesión territorial e integración de los nuevos pobladores.	13
3.1.4.- Objetivos estratégicos.	14
<i>Objetivo general.</i>	14
<i>Objetivos económicos.</i>	14
<i>Objetivos sociales.</i>	14
<i>Objetivos medioambientales.</i>	15
3.1.5.- Definición estratégica.	15
<i>Potenciación de una estructura de ocio y cultura.</i>	15
<i>Convertir a Terradillos en un espacio de ocio y cultura.</i>	16
3.2.- El "Centro de Educación Ambiental y de Ocio Multicultural" de Terradillos.	16
3.2.1.- Sala de Educación Ambiental.	18
<i>Actividades con el paisaje eco-cultural del Encinar como soporte de actuación.</i>	18
<i>Itinerarios guiados en la naturaleza.</i>	18
<i>Itinerarios en bicicleta: Cicloturismo.</i>	19
<i>Biología del campo.</i>	19
<i>Talleres ambientales.</i>	19
<i>Actividades infantiles en la naturaleza.</i>	20
<i>Jornadas de orientación.</i>	20
<i>Sensibilización ambiental: actividades y educación ambiental.</i>	20
<i>Educación para el consumo.</i>	20
3.2.2.- Personal y material para la Sala de Educación Ambiental.	21
3.2.3.- Sala de Ocio Multicultural.	21
<i>Talleres de creatividad.</i>	22
<i>Acciones de difusión.</i>	22
<i>Muestras y talleres de teatro.</i>	22
<i>Semanas culturales.</i>	22
<i>Proyecciones de cine.</i>	22
<i>Música en vivo.</i>	23
<i>Presentaciones de libros. Taller de lectura.</i>	23
<i>Actividades semi-deportivas.</i>	23
3.2.4.- Personal y material para la Sala de Ocio Multicultural.	23
3.2.5.- Resto de dependencias conjuntas.	23
3.2.6.- Bar.	23
3.2.7.- Disposición genérica de la infraestructura.	24
4.- Aspectos medioambientales del Proyecto.	25
5.- Utilización de los factores productivos de la zona.	26
6.- Ayudas Públicas relacionadas con el Proyecto.	27
7.- Presupuesto de gasto y Gestión del Proyecto.	28
8.- Financiación del Proyecto.	30
9.- Estudio de Mercado.	31

9.1.- Estudio de Mercado del Centro de Ocio Multicultural y de Educación Ambiental.	31
9.1.1.- Estimación de mercado tomando como base la población actual.	31
1ª Área de Mercado: influencia directa.	31
2ª Área de Mercado: atracción potencial.....	32
3ª Área de Mercado: atracción potencial difusa.	32
9.1.2.- Cuantificación de las áreas de mercado.	32
9.1.3.- Estimación de mercado tomando como base la proyección urbanística del municipio de terradillos y su área urbana próxima.	35
9.1.4.- Diferenciación e integración de los segmentos de mercado.....	37
1ª Área de Mercado: Local.....	40
2ª Área de Mercado: Entorno Urbano Próximo.....	40
3ª Área de Mercado: Resto de la provincia de Salamanca.	40
9.2.- Otros aspectos económicos del Proyecto. VAN y TIR.....	41
9.3.- Balances de inversión.	42
Anejo 1.- Infraestructuras productivas posibles posteriores al presente proyecto.	43
Albergue	43
Otros tipos de centros receptores de turismo	43
Café Teatro y Disco-Bar.....	43
Piscina Cubierta y Spa.....	44
Otras instalaciones deportivas	44
"Parki-Natura"	45
Geriátrico	45
Anejo 2.- Plano base de las infraestructuras	46

1.- Título e Introducción al Proyecto.

El presente proyecto, denominado (PROYECTO PARA LA CREACIÓN DE EMPRESAS I+E EN EL AYUNTAMIENTO DE TERRADILLOS (SALAMANCA)) se elabora como documentación para la solicitud de financiación de fondos al Grupo de Acción Local (GAL) "ADRECAG", del que el Ayuntamiento de Terradillos es Socio por estar englobado en la zona de Campo Charro, Alba de Tormes y Guijuelo.

A fecha 1 de Enero de 2009 comienza a ejecutarse el Programa Leadercal 2007-2013 dentro del cual se aglutinan muchas de las medidas que este Ayuntamiento pretende desarrollar desde hace varios años.

Todas estas medidas han sido valoradas en el Estudio de Mercado realizado por la empresa "Grupo Lince" para el Ayuntamiento en el año 2005 y sobre el cual basa su desarrollo el presente documento.

La pretensión del Ayuntamiento es la búsqueda de financiación para el desarrollo de la zona por dos vías. La primera es la búsqueda de Promotores que lleven a cabo los proyectos propuestos y la segunda es la búsqueda de Entidades que puedan subvencionar los gastos del proyecto.

Dada la situación actual de estancamiento a nivel económico y empresarial, resulta mucho más viable la segunda vía de financiación, y es aquí donde entra el Grupo de Acción Local AGRECAG y el nuevo programa de Gestión de Fondos LEADER para el periodo 2007-2013.

A través de este programa de Gestión de Fondos existe la posibilidad de que el Grupo de Acción Local valore como positiva la puesta en marcha del presente proyecto dentro de la categoría de "No productivo", siendo el promotor o financiador el Ayuntamiento de Terradillos (en el anterior periodo se han desarrollado gracias a ADRECAG proyectos similares que suponen aproximadamente el 25% de la financiación total gestionada).

En este sentido, el proyecto que se presenta justificará los impactos a todos los niveles que se prevén en todo el Municipio y zonas cercanas.

Cabe destacar la gestión que se están realizando en la actualidad para establecer una vía verde que desarrolle su recorrido desde la estación abandonada de Alba de Tormes hasta la entrada de Salamanca, con la posibilidad de unirla con el "Carril Bici" de Salamanca. El desarrollo de esta vía verde pertenecerá al Ministerio de Medio Ambiente, a través de ADIF. Una vez realizada será una vía de entrada y movimiento de visitantes destacando que pertenezcan al turismo medioambiental (realizan los recorridos en bicicleta). Además, el incremento de visitantes necesitará de infraestructuras soportadoras de Empleo en la zona.

El Ayuntamiento de Terradillos está formado por un núcleo urbano (en propio Municipio de Terradillos) de cerca de 200 habitantes al que en los años 80 se le agregaron dos urbanizaciones, una llamada "Los Cisnes" (400 habitantes en viviendas unifamiliares principalmente) y "El Encinar" (2800 habitantes en bloques), en un proceso de segunda vivienda típico de la progresión de la época.

El devenir de los años ha provocado de la población residente utilice el municipio como un área periurbana de ciudad dormitorio, englobando un sector de población en el que se encuentra un 11% de población inmigrante de diferentes países, con escasez de identificación con el entorno.

Dicho entorno atesora zonas de especial interés en las que el Ayuntamiento ha creado figuras para la defensa e uno de los valores más identificativos de la dehesa charra como son las encinas. El propio Ayuntamiento promueve el conocimiento del entorno a diferentes niveles.

El primer nivel busca la creación de Rutas de Senderismo e Itinerarios Didácticos que acerquen en un primer momento y de forma casual estos aspectos al público de la zona.

El segundo nivel, de mayor envergadura, supondrá la creación de infraestructuras, dentro de las cuales destacan un Centro de Interpretación de la Naturaleza y para la Educación Ambiental, y un Centro Lúdico y de Ocio Multicultural el cual sirva para la integración de los habitantes de la zona (ampliada por su proximidad y vías de comunicación a todo el casco urbano de la ciudad de Salamanca).

El tercer y último nivel consistirá en la inversión privada de promotores que desarrollen servicios complementarios a las infraestructuras creadas anteriormente.

Resulta muy importante resaltar el hecho de que el Proyecto que se solicita en este documento puede dar lugar a desarrollos en el Ayuntamiento de Terradillos muy importantes a nivel medio ambiental, a nivel social, y en un tercer lugar a nivel económico.

2.- Municipio donde se va a desarrollar la actuación.

Se aportan en este punto todos los datos potencialmente importantes acerca del Municipio de Terradillos.

2.1.- Datos geográficos de referencia del Municipio de Terradillos.

A continuación se exponen datos generales sobre el municipio y su contexto territorial (el cuadro y los dos mapas siguientes), a modo de punto de partida inicial para el proyecto y permitan situar el municipio de Terradillos.

- Código INE: 37067.
- Comunidad Autónoma: Castilla y León.
- Provincia: Salamanca.
- Área Funcional: Salamanca.
- Partido Judicial: Salamanca.
- C.E.A.S.: Alba de Tormes.
- Población: 3474 habitantes (Diciembre 2008).
- Entidades de población y nº habitantes (Diciembre 2008):
 - Urbanización "El Encinar": 2864.
 - Urbanización "Los Cisnes": 393.
 - Terradillos: 187.
 - Otros núcleos diseminados (5): 30.
- Superficie municipal: 33,11 Km².
- Densidad: 104,9 Habitantes/Km².
- Distancia del municipio a la capital: 15 Km.

2.2.- Encuadre territorial: Unidades territoriales y Marco Administrativo.

El municipio de Terradillos se sitúa dentro del área de influencia urbana de la ciudad de Salamanca.

Pese a ser considerado "suburbano", se sitúa en la segunda corona de influencia urbana (comprendida entre los 10 y 20 Km. de distancia a la ciudad de Salamanca).

2.3.- Medio Físico.

El medio físico de Terradillos presenta una gran diversidad de medios y paisajes del municipio: campiñas, cuevas y collados, zonas adhesionadas, riberas, etc.

Son especialmente valiosos sus espacios adhesionados, que presentan importantes potencialidades para su puesta en valor en actividades relacionadas con el ocio en el medio natural.

Flora y fauna.

Es típica de la zona.

Paisaje natural y cultural.

En sector centro-norte del término municipal el paisaje dominante es el propio de dehesa arbolada, con encinares centenarios sobre un terreno ondulado que en conjunto produce un efecto de gran calidad paisajística y ambiental.

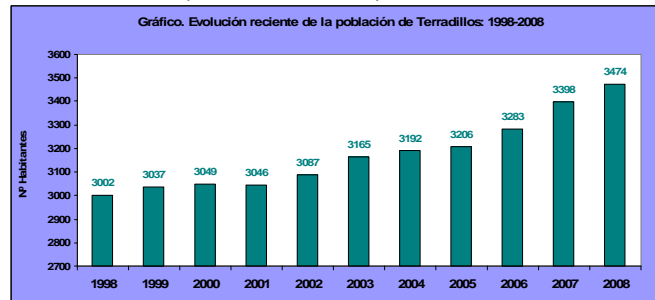
Al sur del municipio, en torno al núcleo de Terradillos, la dehesa arbolada da paso a una planicie árida, solamente interrumpida por los valles que forman los arroyos, en algunos casos en forma escarpada, a lo largo de los cuales permanece una cierta vegetación de ribera, (chopos, fresnos).

2.4.- Medio Humano.

2.4.1.- Factores demográficos.

El municipio de Terradillos ha sido beneficiado por la expansión urbana residencial desde la ciudad de Salamanca, y en el futuro puede seguir siendo un lugar atractivo gracias a su localización ventajosa y el potencial de sus recursos (principalmente los de tipo ambiental). En definitiva, el municipio debe aprovechar estas dinámicas demográficas positivas para potenciar su desarrollo socioeconómico.

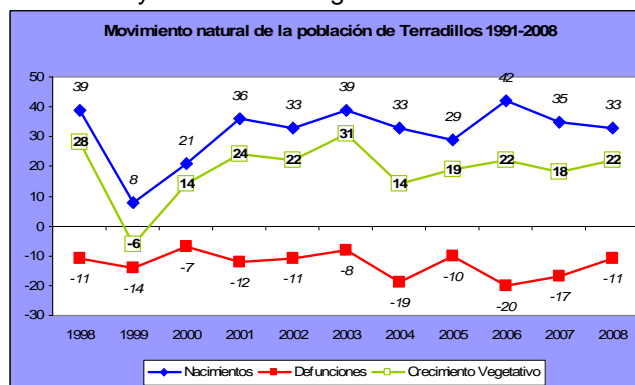
El análisis evolución de la población recoge en el siguiente gráfico el ritmo de crecimiento en cifras absolutas registrado en los últimos años (de 1998 a 2008).



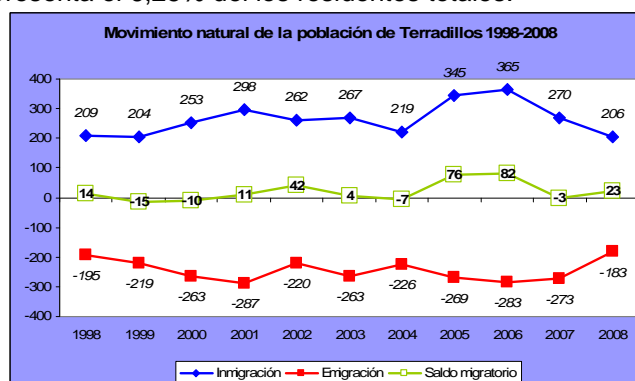
La evolución de la población en su conjunto desde 1998, año de la aprobación de las Normas Subsidiarias, el incremento de población en el 2008 ha sido de un 15,32%. Esta cifra expresa un mantenimiento del crecimiento, pero a un ritmo más lento que en los años anteriores (un incremento medio anual de 42,91 habitantes, mientras que en el periodo de 1981 a 1998 era de 153,3 habitantes).

En los últimos años, el acusado incremento del número de habitantes ha repercutido muy positivamente en la dinámica vegetativa de la población.

En la siguiente gráfica se puede observar que la dinámica natural de la población de 1998 a 2008 es notablemente positiva, debido a que se producen muchos más nacimientos (348) que defunciones (-140). De esta manera la natalidad se convierte en una variable demográfica preponderante en el sentido positivo del crecimiento vegetativo (saldo positivo de 208 nuevos habitantes), fenómeno que se observa en la gráfica, donde las líneas de natalidad y crecimiento vegetativo coinciden básicamente en su trayectoria.



En el siguiente gráfico se analiza el saldo migratorio de la población en los últimos años (1998-2008 aunque se mantiene estable en la actualidad), a través de la diferencia obtenida entre el número de inmigrantes y el de emigrantes. El balance total del periodo es muy favorable: un saldo migratorio positivo de 217 habitantes, que representa el 6,25% del los residentes totales.

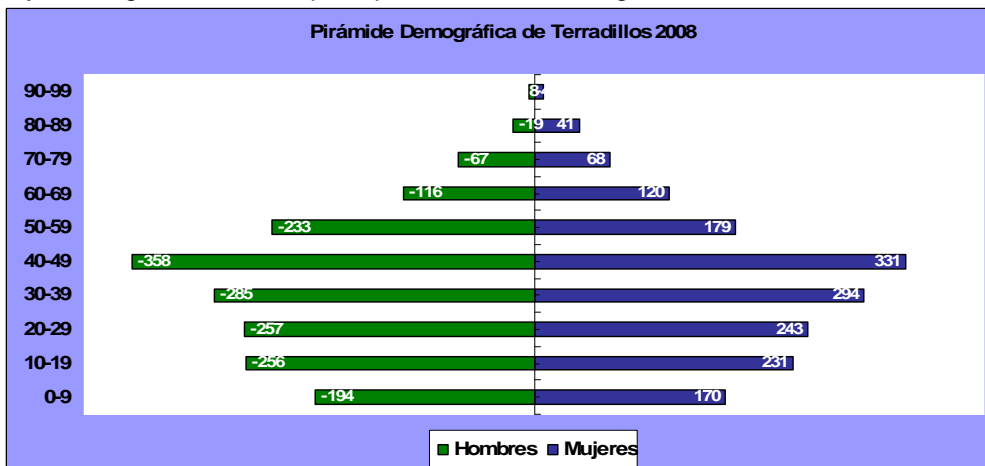


Sin embargo, en la gráfica también se puede observar el saldo de las salidas o pérdidas por emigración variable, que en los últimos años han igualado o incluso superado a las entradas por inmigración; reflejo claro del declive urbanístico-demográfico de la urbanización "El Encinar". La emigración cuenta también con una componente cualitativa, es decir, los emigrantes son mayoritariamente población joven, con todos los efectos negativos que ello conlleva en la pérdida de vitalidad demográfica (descenso de la natalidad, envejecimiento de la población, etc.) y atonía o falta de perspectivas socioeconómicas.

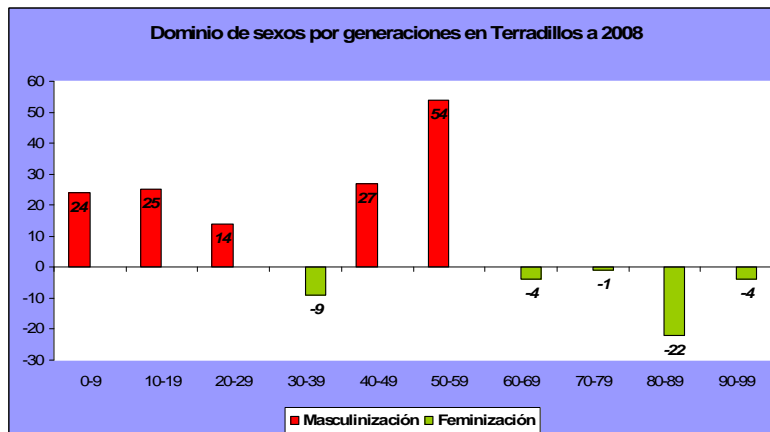
Es decir, en Terradillos cada vez más van a coincidir dos flujos de signo contrario:

- Por un lado, los flujos de entrada de población joven-adulta (especialmente en el intervalo entre los 20 y 40 años), de origen urbano (básicamente de la ciudad de Salamanca), que irán fijando paulatinamente sus residencias en las nuevas viviendas proyectadas en la próxima expansión del tejido urbano (diseñado en el futuro Plan General de Ordenación Urbana), y que tienen sus necesidades laborales cubiertas en el mercado urbano.
- Por otro, los flujos de salida de población adulta-joven (preferentemente en el intervalo de 30 a 45 años), nacida o con varios años viviendo en el municipio, por motivos laborales obligados a emigrar más allá de la provincia de Salamanca.

La pirámide demográfica está intensamente afectada por las dinámicas migratorias, hasta el punto que la emigración y la inmigración son los principales factores demográficos.

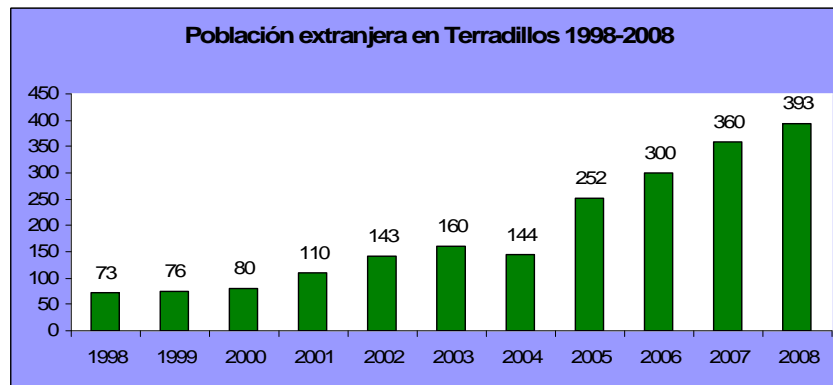


En cuanto a la distribución por sexos, el último dato (año 2008), había 3474 habitantes, de los cuáles 1685 son mujeres y 1879 varones. Es decir, en términos generales en Terradillos existe una sensible diferencia en cuanto a los sexos, en torno al 3% a favor de los varones.

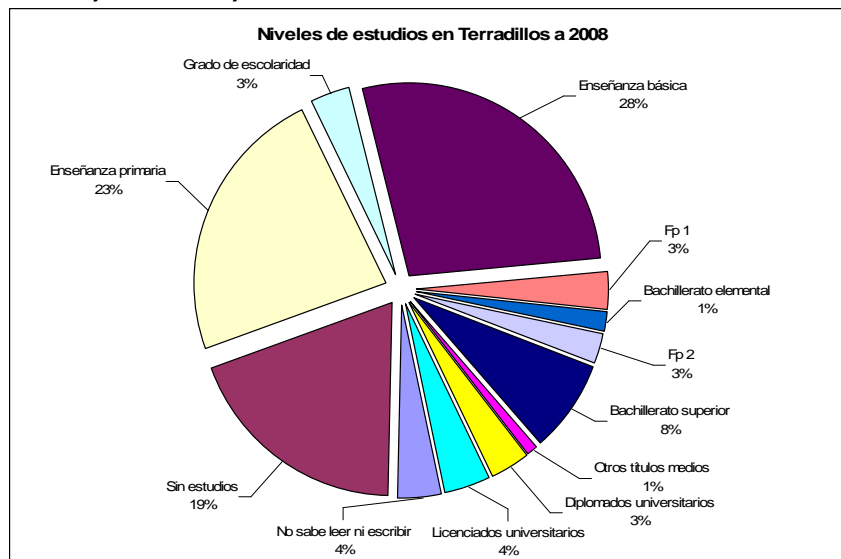


Un análisis más detallado de los grupos de edades (observar el gráfico) descubre desequilibrios generacionales entre ambos sexos. La masculinización –cuando los varones superan a las mujeres en número, en rojo en el gráfico– es especialmente intensa en las generaciones jóvenes, de 0 a 30 años, y adultas, entre 40 y 60 años. Por el contrario, en las generaciones de más avanzada edad (a partir de los 60 años) las mujeres por motivos básicamente biológicos superan a los varones.

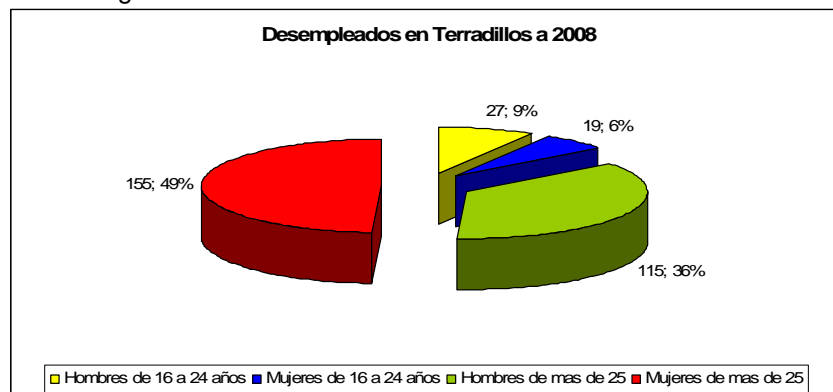
El significado de la población extranjera es una de las peculiaridades socio-territoriales del municipio de Terradillos respecto a su entorno. En la actualidad el número de extranjeros asciende a 393 habitantes, que representa el 11,32% del total de los habitantes; un porcentaje muy por encima de la media provincial (2,5% según la Revisión del Padrón Municipal 2007, INE) y, por tanto, en este municipio se da una situación más próxima a otros espacios metropolitanos de Madrid y Cataluña. Tanto en términos absolutos como relativos, en la siguiente gráfica se puede comprobar que el peso de la población extranjera en Terradillos se ha incrementado notablemente en los últimos años (del 1,9% en 1996, 7,6% en 2005, y 11,32 en 2008).



Los niveles de estudios de la población de Terradillos son muy satisfactorios, sobre todo destacando el hecho del alto porcentaje de extranjeros dentro del total de habitantes.



El total de parados asciende a 316, lo que supone algo más del 9% de la población total. Resulta notable una diferencia en contra de las mujeres respecto a los hombres en los valores, más aún teniendo en cuenta el grado de masculinización resaltado para edades comprendidas entre los 20 y los 60 años en el punto de la estructura demográfica.



2.4.2.- Servicios e infraestructuras públicas.

Los principales equipamientos-servicios públicos con que cuenta el Municipio de Terradillos son:

EDUCATIVOS.

En la Urbanización de Encinar se ubica el Colegio de Educación Infantil y Primaria "Rafael Alberti", y el Instituto de Educación Secundaria Obligatoria (IESO) "Quercus". Es decir, el municipio cuenta con una cobertura educativa desde los tres a los 14/15 años de edad. Además, también localizado en "El Encinar", está la Casa de Oficios, donde se imparten especialidades como albañilería, forja y fontanería-calefacción, etc. Está en desarrollo una nueva guardería-ludoteca en la actualidad.

SANITARIOS.

Existe un local para consultorio en la Casa Consistorial del casco antiguo de Terradillos y se ha edificado un nuevo consultorio con mayor capacidad en "El Encinar", específicamente para esta función de 158 m² útiles construido por el Ayuntamiento en el año 1998.

CULTURALES.

Ubicado en "El Encinar", el Centro Cultural "Nelson Mandela" es un equipamiento socio-cultural de gran valor para el municipio, donde se imparten diversas actividades. Se trata de un edificio multifuncional en la urbanización "El Encinar", provisto de biblioteca, hemeroteca, Ludoteca, centros juveniles y de la tercera edad, talleres, aulas, etc., cuya capacidad, 574 m², va resultando insuficiente para la demanda existente. En Terradillos se ha puesto en marcha, después de varios años cerrado, el centro Cultural con biblioteca que atiende las demandas de este núcleo de población. En el edificio del Colegio, el Ayuntamiento conserva un Salón de Actos completamente reformado en el año 2000 y un aula equipada para talleres diversos.

DEPORTIVOS.

La urbanización "El Encinar" cuenta con un campo de fútbol con vestuarios y tres pistas polideportivas, dos de ellas situadas en el Colegio; existe también una Piscina Municipal recientemente adaptada a la legislación autonómica en la materia. En los bajos del Centro Cultural el Ayuntamiento construyó, y mantiene un gimnasio de 240 m² perfectamente equipado. Recientemente se ha terminado la construcción de un Pabellón Cubierto de 1655 m² con una pista de 1280 m² útiles. Por su parte "Los Cisnes" cuenta con abundantes instalaciones deportivas al aire libre, y una piscina cubierta, todas ellas privadas. El núcleo antiguo dispone de un terreno habilitado como campo de fútbol y un frontón descubierto de reciente construcción.

ADMINISTRATIVOS.

El Ayuntamiento cuenta con una Casa Consistorial construida en 1985 en el casco antiguo, reformada y ampliada en el año 1998 con una superficie útil de 290 m². En la urbanización "El Encinar", los alumnos de la Casa de Oficios han rehabilitado una antigua casa rural para oficinas administrativas con 110 m² útiles disponibles.

RELIGIOSOS.

Iglesia en el núcleo primitivo de Terradillos y dependencias religiosas en los bajos del centro cultural.

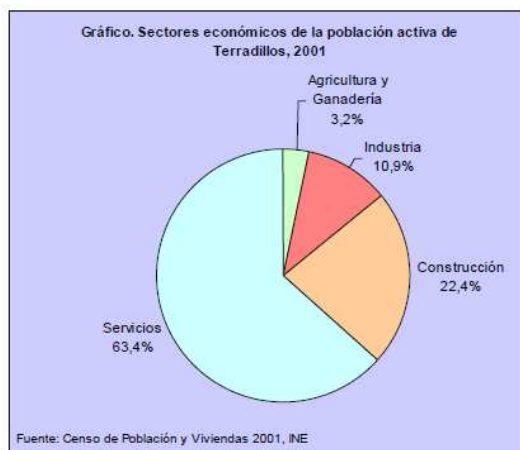
La iglesia parroquial de Terradillos ha sido restaurada, pero la permanencia del cementerio antiguo en la zona exterior del ábside impide solucionar el problema de humedades de capilaridad.

2.5.- Medio Económico.

Desde el punto de vista económico el municipio de Terradillos se caracteriza por presentar una estructura dual. Por un lado existe una estructura económica típicamente rural, asociada básicamente a la población local o vinculada desde siempre con el medio rural en el núcleo de Terradillos. Por otro lado, aparece una nueva estructura económica, de naturaleza exógena y urbana en las urbanizaciones de "El Encinar" y "Los Cisnes".

2.5.1.- Estructura socioeconómica.

La estructura económica exógena, dominante en términos demográficos, está básicamente ligada a los residentes de origen urbano de las Urbanizaciones de "El Encinar" y "Los Cisnes", que acuden diariamente a la ciudad por motivos de trabajo, es decir, por el dominio casi absoluto del sector servicios y el escaso significado de otras actividades, (casi nulo en el caso de las agropecuarias), como se puede apreciar en el siguiente gráfico.



2.5.2.- Tejido empresarial y actividades económicas en Terradillos.

El sector industrial en el municipio es muy poco relevante y se limita a 2 actividades de transformación. La situación actual está en consonancia con la de las zonas próximas, incluyendo la ciudad de Salamanca, donde no se encuentra suficiente industria en relación a la población existente. Las oportunidades de expansión en el sector de la industria son pocas dada la proximidad de polígonos industriales cercanos a Salamanca.

La construcción es un sector que debe ejercer un gran papel económico en los próximos años, debido a la gran cantidad de superficie de suelo clasificada urbanizable en la vigente Revisión de las Normas Subsidiarias. También hay que resaltar que mucha de la actividad del sector de la construcción se ejerce en otros municipios e incluso en la capital, por lo que la situación actual se refleja en todas las empresas por igual.

El indiscutible predominio del sector servicios en el municipio se debe, básicamente, a la oferta de actividades especializadas en atender las demandas de la población residente de la Urbanización de "El Encinar". Es decir, paralelamente al crecimiento demográfico de esta localidad han ido proliferando diversas actividades terciarias, con un peso económico poco significativo en términos cuantitativos (dado el escaso tamaño de las empresas, en su inmensa mayoría pequeñas empresas de tipo familiar) pero que, cualitativamente supone una mejora del abastecimiento directo de la población, atenuando su dependencia de la ciudad de Salamanca (mejorando así la calidad de vida de los habitantes, reduciendo sus movimientos pendulares y fortaleciendo la identidad local). Así en este núcleo de población existen tres supermercados, farmacia, cinco bares, tres peluquerías, salón recreativo, video club, librería, cuatro bazares y kioscos, y dos entidades bancarias. De todas ellas destacan las actividades comerciales, seguidas de los servicios especializados y hostelería (básicamente compuesto por bares), como cabría esperar de un sector servicios volcado a atender las demandas de la población local.

El cultivo agrario de secano es una de las fuentes productivas más destacadas para los habitantes del núcleo tradicional de Terradillos. El cultivo de secano es dominante en el paisaje meridional del municipio; alternando con pequeñas producciones hortícolas y ganaderas de consumo casi familiar. El cultivo de secano, en gran medida beneficiado por la concentración parcelaria y por la mecanización, ha disminuido notablemente la mano de obra empleada y presenta unos rendimientos muy irregulares, de bajo nivel medio.

Hace varias décadas, la concentración parcelaria facilitó la mecanización, el aumento de la utilización de fertilizantes, pesticidas y herbicidas o los cambios en las formas de laboreo. Todo ello supuso un incremento sostenido de los rendimientos y aún mayor de las producciones a causa de la reducción del barbecho, con la introducción de cebadas tremesinas o del girasol, en rotaciones o combinaciones de cultivos prácticamente desconocidas hace unos lustros.

3.- Características del Proyecto y Objetivos del mismo.

Las particularidades actuales de Terradillos y la dinámica de trabajo de la Corporación Municipal confieren al municipio importantes potencialidades de desarrollo socioeconómico que debe encauzarse desde la perspectiva del desarrollo sostenible y la gestión y puesta en valor de los recursos endógenos, muchos de ellos infrautilizados. Siempre desde la perspectiva de cubrir las necesidades detectadas en el ámbito de las actividades de servicios y especialmente en el ámbito cultural, de ocio y hotelero.

Por ello, este proyecto tiene como finalidad esencial la implantación de empresas en el municipio de Terradillos, destacando el "Centro de Ocio Multicultural y Educación Ambiental" (del Ecosistema de "El Encinar").

Dicha implantación se realizaría en dos fases.

En una primera fase el Ayuntamiento de Terradillos sería el Promotor del "Centro de Educación Ambiental y de Ocio Multicultural". Este proyecto se califica como "No productivo" puesto que su fin no es la generación de beneficios, sino únicamente la mejora de diversos aspectos sociales y medioambientales en el Municipio.

La segunda fase es consecuencia de la primera y supone la creación de infraestructuras relacionadas en forma de "Centro de Ocio y Deportivo" del cual los Promotores serán externos al Ayuntamiento que busquen la productividad de estos proyectos. Esta segunda fase queda indicada únicamente para exponer la linealidad del Proyecto ideado por el Ayuntamiento, que se puede ver acompañado por la creación de una "Vía Verde" destinada al Cicloturismo o a los paseos que de entrada a visitantes desde Salamanca y hasta Alba de Tormes, necesitando de infraestructuras anejas como pueda ser dicho centro de ocio o instalaciones para viajeros como Albergues o Centros de Turismo Rural.

En definitiva, todos estos objetivos buscan la consecución del desarrollo local de Terradillos, a través de iniciativas y actividades innovadoras que potencien el tejido empresarial y generen nuevos empleos en el municipio. El Ayuntamiento asimismo busca transmitir una imagen de calidad hacia el exterior basada en la existencia de un entorno natural de calidad, tranquilo, cercano a la ciudad de Salamanca y, por tanto, un espacio privilegiado para vivir.

3.1.- Detección de necesidades.

Como punto de partida previo se relacionan a continuación necesidades detectadas en el municipio de Terradillos a través de la Encuesta Ciudadana realizada para la elaboración de la Agenda 21 Local, del Trabajo de Campo previo a este proyecto y a las aportaciones de técnicos y políticos de la Entidad Local.

3.1.1.- Necesidades relacionadas con el medio físico-natural.

Es necesario trabajar por la implantación en el Municipio de medidas que favorezcan y potencien el mejor aprovechamiento del entorno natural como recurso socioeconómico, desde la perspectiva de la sostenibilidad, entre ellas se destacan:

- Trabajar para disminuir la modificación antrópica del paisaje.
- Proteger y favorecer "El Encinar" existente.
- Promover la plantación y recuperación de linderos entre campos de cultivo.
- Corregir la falta de biodiversidad animal y el desequilibrio entre especies animales domésticas y salvajes.
- Recuperar los hábitats originales: la restauración vegetal como inductor de nichos ecológicos para la fauna.
- Mejorar la información existente sobre los perjuicios ambientales que causan algunos tratamientos agrícolas.
- Combatir la pérdida de espacios naturales frente a su utilización urbanística indiscriminada.
- Potenciar el aprovechamiento agropecuario sostenible.
- Potenciar el uso racional de los recursos vegetales y faunísticos del municipio.
- Puesta en valor de actividades de ocio en el medio natural como complemento al turismo rural, ecológico, deportivo, científico, etc.

En definitiva, es ineludible mantener y potenciar las condiciones ambientales privilegiadas, que hagan de este municipio un lugar más atractivo para vivir. Para ello, las administraciones competentes deben ser garantes de una adecuada gestión del espacio y recursos ambientales del municipio, por medio de una correcta planificación urbanística y otros mecanismos de Ordenación del Territorio.

Entre otras medidas, es preciso frenar el deterioro ecológico y paisajístico, en especial de las zonas de encinar.

Pero además, es necesario posibilitar un desarrollo sostenible basado en las siguientes actuaciones:

- Recuperación para el ocio responsable de las zonas de dehesa, de los caminos tradicionales y otros espacios de calidad ambiental en el municipio (riberas, collados, etc.).
- Aprovechamiento del patrimonio natural y cultural del municipio y las nuevas demandas urbanas relacionadas con estos recursos patrimoniales.

La viabilidad de las iniciativas de turismo rural y en especial de otras actividades complementarias pueden ser factibles en Terradillos, en gran medida, por la cercanía de la ciudad de Salamanca, que además de ser una ciudad media con un destacado mercado de consumidores de ocio y turismo, es un centro turístico nacional e internacional de primer orden, y el eje que forma con Alba de Tormes, otro referente del turismo de la zona, a través de una solicitada vía verde sobre el recorrido del ferrocarril abandonado entre ambas.

3.1.2.- Necesidades relacionadas con el medio socioeconómico: formación y empleo.

Se divide en dos puntos.

Formación y empleo.

Es necesario apoyar la formación en aquellas ocupaciones incluidas en los Nuevos Yacimientos que dinamizan en la actualidad el mercado laboral, teniendo en cuenta las necesidades y potenciales del municipio.

La generación de empleo en el ocio, tiempo libre y calidad de vida incluye las áreas lúdico-cultural; área de tiempo libre en el medio físico; área de bienestar personal como desarrollo y perfeccionamiento de la persona en el plano físico, social y psicológico; área social, entendiendo el ocio como una vivencia de alto componente relacional.

En la generación de empleo en ocupaciones relacionadas con el cuidado y mejora del medio ambiente se engloban líneas tan importantes como aguas potables y residuales, eco-turismo, agroturismo, educación ambiental, conservación de fauna y flora silvestre, conservación de caminos y vías pecuarias, agricultura y ganadería ecológicas, silvicultura, etc.

Algunas oportunidades de negocio, que podrían implantarse en el municipio por su proximidad a Salamanca capital, independientemente del lugar donde mayoritariamente desarrollen su actividad:

- Talleres de profesionales: artesanos, pintores, traducción, profesionales ligados al desarrollo local.
- Organización de actividades al aire libre.
- Organización de actividades de animación cultural, recreativa y deportiva.
- Actividades de interpretación del patrimonio natural y cultural.
- Centros de arte-terapia: talleres de pintura, barro, musicoterapia, etc., aplicados a la educación y a la salud.
- Turismo local, buscando una especialización (por ejemplo: cultura tradicional agraria y actividades relacionadas).
- Empresas relacionadas con la gestión y educación ambiental, etc.

Mejora de la situación socio-laboral de las mujeres.

La mejora de la situación sociolaboral de las mujeres jóvenes en el medio rural, el colectivo más vulnerable de cara a la inserción laboral y permanencia en el municipio, debe recibir una especial atención dentro de las propuestas definidas para las mujeres y jóvenes del municipio.

Para intentar solucionar los problemas socio-demográficos relacionados con las mujeres en el municipio y tomando como modelo el vigente III Plan de Igualdad de Oportunidades de Castilla y León, a continuación se describen varias líneas estratégicas a seguir:

- Promover el conocimiento de la situación de las mujeres en el municipio, mediante la realización de proyectos, iniciativas de sensibilización que muestren el significado de las mujeres, tanto en el ámbito socio-cultural y económico (especialmente el apoyo familiar de las mujeres en las explotaciones agropecuarias).
- Favorecer la participación activa de las mujeres en el desarrollo local, a través del apoyo al movimiento asociativo y el incremento de su protagonismo en cargos de responsabilidad pública.
- Promover las condiciones que faciliten la mayor calidad de vida de las mujeres del municipio, que frenen su emigración y contribuyan a su empadronamiento; por medio de nuevos equipamientos sociales –locales y supralocales– que faciliten el acceso de las mujeres a la formación, al empleo, al ocio, a la cultura y al deporte.

- Incentivar la inserción laboral (incrementar la población activa femenina), por medio de la creación de empleo, el autoempleo o pequeñas empresas de las mujeres, aprovechando las nuevas oportunidades que brindan los "nuevos yacimientos de empleo" y las nuevas demandas socioeconómicas (medio ambiente, servicios sociales, nuevas tecnologías, turismo rural, comercio de proximidad, etc.).
- Conciliación de la vida familiar y laboral, a través de la reorganización de los horarios laborales y de formación y reestructuración de los servicios de cuidado a personas dependientes (mayores y población infantil), la creación de servicios específicos de apoyo para favorecer la conciliación (servicios de comedor escolar, servicios de canguro personalizados, asistencia a domicilio o centros de día para personas mayores, enfermas o con discapacidad, etc.), y las ayudas económicas que favorezcan el acceso a servicios de custodia, apoyo o cuidado a personas dependientes de las mujeres con menos recursos para favorecer su inserción laboral.

3.1.3.- Necesidades relacionadas con la cohesión territorial e integración de los nuevos pobladores.

Terradillos es un municipio multirracial y multicultural reflejo de una sociedad moderna y actual. En este sentido, aunque existe una destacada actividad cultural que facilita el acercamiento de las distintas nacionalidades, es necesario trabajar y potenciar el sentimiento de integración.

En la encuesta de población realizada, se puso de manifiesto el bajo apego que la población de "El Encinar" siente a su lugar de residencia actual. Esto es debido a que un importante número de personas son inmigrantes.

La cohesión socio-territorial del municipio es factible si se logran los siguientes objetivos:

- El desarrollo del sentimiento de identidad municipal o pertenencia territorial en los habitantes de las urbanizaciones, residentes o no residentes, mediante campañas de sensibilización.
- Establecimiento de vínculos y puntos de encuentro entre las dos sociedades, "rural y urbana" y de la población extranjera, a través de la dinamización de asociaciones y otros organismos, y actividades socio-culturales comunes.
- Potenciar las inversiones locales y el desarrollo de actividades innovadoras por parte de los nuevos residentes en el municipio.
- La gestión del municipio con criterios de racionalidad, eficacia y equidad territorial. Para ello es esencial incrementar los equipamientos y servicios públicos y su grado de cobertura territorial (que facilite la accesibilidad de los ciudadanos).

Por último, de cara a favorecer la ocupación territorial y el dinamismo socioeconómico local, es preciso la creación y mantenimiento de servicios de calidad. La seguridad de contar con unos servicios e infraestructuras básicas para desarrollar la vida cotidiana es una garantía muy tenida en cuenta por parte de los habitantes actuales y potenciales. La calidad de los servicios básicos, sanitarios (consultorio médico), educativos (centros escolares en el municipio o próximos a él), comerciales (supermercados o tiendas), de ocio (parques, polideportivos), culturales (biblioteca, aulas para cursos), turísticos y naturales, pueden ejercer una atracción para ese sector de población joven que busca las ventajas del medio rural, pero también ciertas necesidades cotidianas y comodidades.

Es decir, el incremento de la población debe ir acompañado de un paralelo aumento del nivel de servicios, equipamientos e infraestructuras, tanto a nivel cuantitativo como cualitativo. Para ello, el Ayuntamiento de Terradillos debe reclamar a las administraciones superiores su implicación directa, así como una continua actualización de los presupuestos concedidos, en base al incremento del número de habitantes. Esta mejora sustancial facilitaría, además de la fijación de la población actual, nuevas incorporaciones de habitantes ligados al municipio (los poseedores de una vivienda secundaria, familiares reticentes a fijar su residencia por las carencias locales en dotaciones básicas de sanidad y educación). De lo contrario, se corre el peligro de sobresaturación de las dotaciones existentes, además del menoscabo de la capacidad de atracción de nuevos residentes y actividades económicas en el municipio por incapacidad de hacer frente a sus demandas.

Por este motivo, la mejora de los servicios actuales y la oferta de nuevos servicios, como el Centro de Ocio Multicultural y de Educación Ambiental propuesto, puede ser una apuesta de futuro de cara a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, así como la generación de nuevas actividades económicas y una nueva imagen moderna y multirracial. Para ello buscarán siempre la colaboración de otras Entidades que puedan colaborar en estos proyectos (la Diputación, la Junta de Castilla y León, etc.).

Finalmente, entre otras ventajas estratégicas que el municipio de Terradillos debe rentabilizar destacan:

- Las dinámicas demográficas positivas para potenciar el desarrollo socioeconómico local, por medio de implicación de nuevos actores o emprendedores locales y la cohesión socio-territorial.

- La existencia de una sociedad urbana en el municipio, con recursos humanos muy cualificados, alto porcentaje de jóvenes, y de empresarios y profesionales. Para ello, es preciso fomentar el conocimiento mutuo, las relaciones económicas a nivel local y supralocal –creación de redes y asociaciones- y generar un tejido socioeconómico con identidad local.
- La promoción residencial diversificada y de calidad, y nuevas demandas urbanas. Una de las ventajas de vivir en el medio rural es la reducción del precio de la vivienda, siendo así más accesible para los jóvenes. Es necesario aprovechar las ventajas de localización, para fijar la población joven de Terradillos y atraer nuevos pobladores de la ciudad de Salamanca y su ámbito periurbano. En este sentido, la Junta de Castilla y León dedica ayudas específicas a la primera vivienda para jóvenes. Por otro lado, el Ayuntamiento de Terradillos debe ejercer un papel destacado, con promociones de vivienda social para los jóvenes de la localidad y otros jóvenes de fuera interesados en fijar su residencia en el municipio.
- La conservación y potenciación del patrimonio natural y cultural.

3.1.4.- *Objetivos estratégicos.*

En los siguientes párrafos se determina el objetivo general de desarrollo, que a su vez se desglosa en un conjunto de objetivos, de orden económico, social y medioambiental que han de constituir el marco estratégico de actuación en el Municipio de Terradillos.

Objetivo general.

El objetivo general emana de la voluntad definida y consensuada por el Ayuntamiento del Municipio de Terradillos, las instituciones públicas y el sector privado, y es:

- Estimular la creación del sector del ocio y cultura en el marco ciudadano, apostando por el desarrollo y por la creación de productos culturales y espacios de atracción turística, de ocio y tiempo libre, de cultura, deporte y naturaleza.

Este objetivo se desglosa en objetivos específicos dentro de los tres ámbitos globales de actuación, para así conseguir un desarrollo equilibrado y sostenible.

Objetivos económicos.

La actividad de ocio y cultura, como cualquier otra actividad económica, ha de ser rentable para la empresa privada que participa en ella. Esta rentabilidad ha de tener una componente de eficiencia, considerando la rentabilidad a corto, medio y largo plazo.

- Objetivo económico genérico:
 - Incrementar el volumen de ingresos generados por el ocio y cultura, con el objetivo de aumentar el valor de este sector dentro de la economía del municipio de Terradillos.
- Objetivos económicos específicos:
 - Mejorar los recursos culturales y patrimoniales.
 - Crear nuevos equipamientos de uso turístico.
 - Definir los productos de ocio y culturales y sus públicos objetivos.
 - Incrementar el número de visitantes y promover su satisfacción.
 - Fomentar la conciencia turística y cultural entre los empresarios de la población y en especial entre los agentes involucrados en las actividades.
 - Promover y facilitar la inversión, pública y privada.
 - Fomentar la cooperación público-privada para el desarrollo del Municipio de Terradillos.
 - Promocionar el acercamiento del paisaje natural a la Ciudad de Salamanca y fomentar su uso turístico.

Objetivos sociales.

El ocio es una actividad económica de carácter horizontal, es decir, afecta a una gran diversidad de entornos y de instituciones, incluyendo a los propios residentes. La actividad turística sostenible ha de aprovechar los recursos locales, como una manera de preservar uno de los elementos diferenciadores del destino respecto a otros espacios. Así mismo, ha de planificar la compatibilidad de los usos entre la población residente y no residente. Sin el soporte de la población local, un espacio de ocio no se desarrollará de una manera eficiente y sostenible.

- Objetivo social genérico:

- Rentabilizar socialmente los resultados del desarrollo de ocio y cultural, consiguiendo que comporte utilidades sociales para la población local.
- Objetivos sociales específicos:
 - Reforzar los valores culturales y la identidad social de la población local.
 - Mejorar la calidad de vida de los residentes.
 - Satisfacer las demandas de la población local en las necesidades de ocio y tiempo libre.
 - Fomentar la convivencia entre la población local y los visitantes.

Objetivos medioambientales.

Los elementos diferenciadores que singularizan este espacio multicultural giran alrededor de aspectos relacionados con la naturaleza. Un espacio que quiera generar riqueza mediante una oferta diversificada de ocio y turismo, no sólo tiene que respetar y preservar sus propios recursos básicos, sino invertir en su mejora.

- Objetivo medioambiental genérico:
 - Compatibilizar el desarrollo del Municipio de Terradillos con la mejora del patrimonio cultural, el entorno medioambiental y urbano, y promover una mayor sensibilización por parte de la administración, los empresarios y la población local.
 - Cumplir con la normativa ambiental de la Comunidad de Castilla y León: Ley 11/2003 de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- Objetivos medioambientales específicos:
 - Preservar el patrimonio eco-cultural, y potenciarlo mediante el desarrollo turístico.
 - Conseguir el equilibrio entre ocio, negocio y conservación.
 - Ordenación y mejora de las áreas naturales y eco-culturales (encinar, alquerías, etc.) existentes en el Municipio de Terradillos.

3.1.5.- Definición estratégica.

La estrategia del Centro de Ocio Multicultural debe definir la orientación que tiene que tomar éste con la finalidad de conseguir una ventaja competitiva sostenible en el tiempo (una perspectiva de medio a largo plazo) y defendible delante de la competencia, mediante la adecuación de los recursos del destino y de su entorno.

Para que la estrategia nos permita conseguir los objetivos que han sido seleccionados y, dada la débil posición de partida del Municipio de Terradillos en el sector del ocio y cultura, es necesario concretar el marco estratégico de actuación; que ha sido definido a partir de dos niveles de intervención:

- Inicialmente, se plantea un primer nivel de adecuación para crear cultura y estructura de ocio, y un segundo nivel de selección para delimitar y convertir Terradillos en espacio de ocio.
- Estos dos niveles de intervención se trabajarán de forma simultánea, de manera que sean complementarios.

Potenciación de una estructura de ocio y cultura.

Dada la escasa y frágil estructura de ocio y cultura local (falta de equipamientos y espacios adecuados), se propone una primera etapa con el objetivo de crear conocimiento y cultura del ocio a todos los niveles (una oferta diversificada que incluya a todos los sectores de la población) y específicamente pensada para el Municipio de Terradillos.

Es necesario comenzar por organizar-coordinar a los agentes implicados (Ayuntamiento, asociaciones, potenciales empresarios, etc.), sensibilizar a la población, y diseñar un programa ajustado a la realidad y necesidades del Municipio de Terradillos.

- Objetivo:
 - Que el Municipio de Terradillos sea conocido y favorezca el deseo de pertenencia de sus habitantes (generando un sentimiento de orgullo en el Municipio), y se fomente el consumo de ocio y cultura por la propia población, creando para ello productos adecuados (en función de las necesidades y posibilidades detectadas).
- Estrategia competitiva:
 - Desarrollar los signos de identidad interna (aprovechando la condición multicultural de la sociedad local).
 - Dar una respuesta eficaz a las demandas locales de cultura, ocio y tiempo libre (débilmente satisfechas hasta el momento en el Municipio).

Convertir a Terradillos en un espacio de ocio y cultura.

En este nivel se trata de ampliar el atractivo del municipio a las demandas externas con productos competitivos capaces de generar y mantener una demanda estable hacia Terradillos.

Ésta es la etapa más importante: convertir los recursos y los proyectos en verdaderos productos de ocio y cultural capaces de competir en el mercado.

Hay que desarrollar todos los aspectos relacionados con la oferta, especialmente los recursos patrimoniales y culturales y los proyectos de futuro que tiene planteados Terradillos. Se trata de vertebrar Terradillos, haciéndolo apto para el consumo de ocio y cultura y cambiando la visión interna y externa.

- Objetivo:
 - Que el Municipio de Terradillos disponga de un sector identificado con productos competitivos, bien definidos y por una demanda específica.
- Estrategia competitiva:
 - Para convertir el Municipio de Terradillos en espacio de ocio y cultura se ha definido la estrategia a partir de dos conceptos:
 - Determinar ¿a quién queremos dirigirnos? Nuestros clientes, de entre los mercados identificados como públicos objetivo.
 - Determinar ¿qué les queremos ofrecer? Qué tenemos para satisfacer estas demandas: qué les queremos ofrecer.

Por tanto, utilizaremos estrategias de segmentación de mercados (se define como mercado a un conjunto de consumidores de bienes y servicios con unas mismas necesidades que se han de satisfacer. Así pues, no se utiliza el término mercado para denominar sólo áreas geográficas de origen de los potenciales visitantes, sino también su diferenciación por motivación), definición de posicionamiento y conceptualización de productos. Se ha identificado para Terradillos, y con relación a las demandas detectadas, varios mercados y segmentos. Algunas ya son demandas actuales, a pesar de su pequeña dimensión. Otros segmentos pueden ser relevantes en el futuro, si se mejoran los recursos y se realizan los proyectos planteados.

3.2.- El "Centro de Educación Ambiental y de Ocio Multicultural" de Terradillos.

Una vez expuestos todos los aspectos que llevan al Ayuntamiento a promover la creación de un "Centro de Educación Ambiental y de Ocio Multicultural" se definen en este punto cómo se desarrollará la infraestructura y las actividades que se desarrollarán en el mismo.

El Centro sólo tiene sentido en la medida que sea capaz de prestar servicios específicos al ciudadano. Es necesario conocer bien la estructura social de la comunidad, ya que su existencia depende de la intensa participación-implicación de los miembros de ella.

Se pretende que el "Centro de Educación Ambiental y de Ocio Multicultural" sea, además, un servicio público preparado para satisfacer las necesidades y expectativas de los usuarios a quienes va dirigido, un marco idóneo de encuentro e intercambio cultural, de acercamiento y conocimiento de las diferentes culturas que cohabitan en el Municipio, fomentando la participación cívica de los distintos colectivos en la construcción del actual entramado social.

Los objetivos fundamentales de este Centro son:

- Favorecer el acercamiento de los usuarios al disfrute de la cultura, el medio ambiente, la naturaleza, el ocio, el tiempo libre, etc.
- Propiciar el intercambio social y cultural mediante acciones formativas, de ocio, festivas, creativas, etc.

Para la ubicación de futuro Centro se ha elegido el solar que dispone el Ayuntamiento de Terradillos, situado al Oeste de la Urbanización "El Encinar", junto al Paseo de Poniente, en un entorno de gran calidad ambiental (una zona de encinar de titularidad pública).

La ejecución del edificio se ajustará a las condiciones urbanísticas que establecen las Normas Subsidiarias Municipales vigentes.

El solar considerado (de 49107 m² de superficie) tiene clasificación adaptada al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en la que una parte importante de este solar se califica como equipamiento público, siendo dotado de una edificabilidad de 0,5 m²/m². De todos modos, con la normativa actual podrían edificarse cerca de 2500 m² que se concentrarían en la parte calificada como parque deportivo (unos 16000 m²).

Las actividades que se ofertan en el proyecto contemplan diversos formatos con características diferentes, para poder abrir el abanico de posibilidades a acciones tanto formativas, de participación y promoción asociativa, de creación, de difusión y producción cultural, etc. Entre ellas se pueden destacar:

- Talleres y actividades de educación ambiental (se detallarán posteriormente).

- Talleres y espacios para permitir la creatividad de los usuarios.
- Acciones encaminadas a la difusión de las bellas artes mediante exposiciones, encuentros formativos, etc.).
- Muestras y talleres de teatro.
- Semanas culturales.
- Proyecciones de cine.
- Música en vivo.
- Presentaciones de libros.
- Etc.

Dentro de los tramos de edad a los que irá dirigida la oferta, el perfil más habitual es de gente joven entre 18-35 años, seguido por los la población ya jubilada, generalmente mayor de 60 años, pero la idea del proyecto engloba a toda la población de la zona y de núcleos próximos.

La motivación básica del consumidor será realizar actividades que permitan pasar el tiempo libre de una forma agradable. La procedencia será esencialmente local y de municipios cercanos en principio (Alba de Tormes, Calvarrasa de Arriba y Santa Marta de Tormes). El factor clave del éxito para captar este mercado será la calidad en el conjunto de la oferta, moderna, variada y original.

El medio físico de Terradillos presenta una gran diversidad de medios y paisajes: campiñas, cuevas y collados, zonas adehesadas, etc. Son especialmente valiosos sus espacios adehesados, que presentan importantes potencialidades para su puesta en valor en actividades relacionadas con el ocio y la educación en el medio natural.

El encinar adehesado es resultado de la intervención humana en los paisajes naturales, cuya singularidad reside en la búsqueda del equilibrio entre la estabilidad y la productividad. Este compromiso siempre difícil ha dado lugar a un paisaje de indudable valor estético y ambiental, en el que aparecen minimizados los impactos negativos sobre el medio y en el que se genera productos ganaderos y forestales de calidad. Pero además la dehesa tiene un significado emocional como parte del patrimonio cultural de la memoria colectiva, del legado permanentemente actualizado. Estos paisajes adehesados caracterizan buena parte de la provincia de Salamanca, especialmente en el entorno del Campo Charro. Una dehesa en este contexto es una explotación grande, de propiedad privada, que forma generalmente coto redondo y que, aunque muestra cierta variedad de usos, está claramente caracterizada por la orientación pecuaria; además tiene una indudable complejidad estructural manifestada por un paisaje de matices variados pero donde sobresale como imagen paradigmática la del pastizal salpicado por grandes encinas con copas más o menos aparasoladas.

El uso adecuado del territorio puede posibilitar la presencia simultánea de funciones económicas y ambientales que permitan su conservación. A su vez, pueden implicar una potenciación del sistema rural endógeno. Las dehesas representan un ejemplo de explotación racional de recursos en ambientes difíciles, limitados por las características ecológicas extremas. La estrategia de gestión se basa no en maximizar los beneficios, sino en optimizar el aprovechamiento de la productividad del territorio, logrando unos rendimientos sostenidos.

Esta optimización se basa fundamentalmente en la diversificación, la complementariedad y la extensificación en la utilización de los limitados recursos naturales.

Por ello, el conocimiento del mundo físico y de la limitación de los recursos, es preciso para el aprovechamiento sostenible. Se hace necesaria la integración de la naturaleza en la economía, que permita un cambio drástico en la orientación del uso de los recursos. En este entorno con recursos limitados, el objetivo radica en que el hombre ejerza un mejor consumo y distribución de los objetos y recursos que tiene a su alcance, los reponga y articule las medidas necesarias encaminadas a la conservación de los sistemas. Nos encontramos pues ante un espacio didáctico para entender las relaciones entre el hombre y la naturaleza, basadas en la sostenibilidad.

El encinar de titularidad municipal que rodea al espacio muy próximo al lugar donde se ubicará el centro multicultural es un extraordinario recurso natural, que ofrece enormes potenciales para el desarrollo de actividades medioambientales y turismo de naturaleza. La superficie que ocupa este encinar de titularidad municipal es de 31197 m².

La biomasa arbórea es enorme en comparación con la biomasa herbácea, a pesar de que los árboles, dada su baja densidad, sólo cubren en torno al 20% de la superficie total de la dehesa. Los valores medios de la provincia de Salamanca son de 35 pies por hectárea

Más allá de este espacio público, "El Encinar" se extiende por la mayor parte del terrazgo del municipio, en torno a las fincas y caseríos dispersos, accesibles a través de la red de caminos; únicamente al sur del municipio, en torno al núcleo de Terradillos, la dehesa arbolada da paso a una planicie árida, solamente interrumpida por los sotos de los arroyos.

El proyecto de centro multicultural y multifuncional, deberá por tanto, recoger o incluir este espacio eco-cultural privilegiado, como lugar de acogida para las actividades en la naturaleza.

3.2.1.- Sala de Educación Ambiental.

La educación ambiental se convierte en una herramienta al servicio de la dinamización social y económica, la participación en el proceso de planificación y la exploración de un nuevo estilo de vida.

En consecuencia, a la hora de definir estrategias de desarrollo y gestión del territorio debemos tener en cuenta la vertiente educativa, porque el desarrollo sostenible tiene mucho que ver con la cultura, con los valores de las personas y su forma de entender el mundo. En efecto, uno de los principales objetivos de cualquier proyecto encaminado a potenciar un turismo sostenible y a garantizar la conservación de los paisajes frágiles será el de implicar a la población que gestiona y "utiliza" esos paisajes.

La meta de implicar a la población en la gestión del territorio supone asumir el papel de dinamización social que, sin duda, tiene la educación ambiental, incluyéndola junto con otros elementos de carácter socioeconómico en la propia gestión.

Por lo tanto, siendo la educación ambiental una herramienta para la correcta gestión ambiental, debe contribuir tanto a la conservación de paisajes frágiles como al turismo sostenible.

Se estima que para el desarrollo de actividades en la naturaleza propuestas en esta estrategia se debe contar con al menos un aula de naturaleza acondicionada y con capacidad entre 30 y un máximo de 50 personas, por lo que el tamaño de la misma se situaría sobre los 100 m², distribuidos en una única superficie sin habitáculos.

El Ayuntamiento es el responsable del mantenimiento de la instalación así como de la gestión del personal que se contratará para el correcto desarrollo de una programación anual.

A continuación se exponen un conjunto de actividades que en si mismas justificarían la creación de un Centro de Educación Ambiental basado en el Ecosistema del Encinar y las Actividades en la Naturaleza de Terradillos.

Actividades con el paisaje eco-cultural del Encinar como soporte de actuación.

El paisaje se presenta como un potente recurso para la educación ambiental, ya que constituye un libro abierto en el que podemos leer e interpretar las relaciones que una comunidad establece con su medio.

Por un lado, parte de la cultura de las sociedades humanas es fruto de su adaptación al medio y así se refleja en el territorio donde encontramos testimonios relativos a las formas de poblamiento, los métodos de cultivo, tipos de vivienda, etc.

Por otra parte, la capacidad tecnológica de la sociedad ha transformado y humanizado el paisaje. De esta forma, su análisis ofrece la posibilidad de mostrar los efectos de esta acción y los problemas que puede generar.

Por lo tanto, al estudiar el paisaje podemos plantear, además de cuestiones relacionadas con la percepción y los valores estéticos, temas relativos a las interacciones entre los diferentes elementos, las formas de adaptación y transformación del medio, el impacto ambiental de las actividades humanas, o el carácter dinámico del paisaje.

El personal contratado elaborará un producto formativo en el cual se muestren los beneficios medioambientales de las zonas del encinar, su consonancia con determinadas actividades (agrícolas, ganaderas, actividades de turismo de naturaleza, etc.), su relación y diferencias con el resto de paisajes cercanos, etc.

En diversos talleres se crearán materiales explicativos para los diferentes grupos de visitantes, maquetas, carteles, etc.

Estas actividades serán desarrolladas principalmente en el aula.

Itinerarios guiados en la naturaleza.

Consiste en recorridos por el entorno eco-cultural que conforma el paisaje de encinar próximo al núcleo de "El Encinar", intentando dar una visión global de la zona utilizando todos los materiales que estén al alcance y el afán investigador de los participantes. Pensados para tratar cuestiones diversas de flora, fauna, ambientes así como aspectos de la agricultura tradicional. Los contenidos deberán adaptarse a cada nivel educativo.

Los Itinerarios y Rutas Ambientales Guiados están suscitando una creciente demanda. Un itinerario no es sólo un paseo, es además una excelente experiencia lúdica y educativa que permite un contacto directo con el medio y su descubrimiento a través de todos los sentidos.

Los objetivos principales de esta actividad serán:

- Aproximarse al medio natural y sumergirse en un entorno realmente de gran calidad, aprendiendo a valorarlo desde el punto de vista ecológico, paisajístico y estético.
- Desarrollar hábitos de trabajo científico: observación, deducción, manejo de instrumental, uso de cuaderno de campo.

- Aprender a interpretar el medio natural y el paisaje en general: flora, fauna, geología, huellas y rastros, meteorología, intervención humana, contaminación, etc.
- Desarrollar actitudes conservacionistas ante la degradación de nuestro entorno.

Aunque en principio los itinerarios están pensados para escolares se puede adaptar a cualquier tipo de participantes y a cualquier nivel educativo.

El personal contratado gestionará las rutas existentes (es de esperar que en el momento de puesta en funcionamiento del Proyecto ya existan las rutas). En el caso de que no existan las rutas una de las primeras funciones del personal será la señalización de las mismas a través de talleres en consonancia con los posibles talleres de empleo que se desarrollen en el Municipio y con el personal laboral operario que anualmente se contrata en el Ayuntamiento.

Itinerarios en bicicleta: Cicloturismo.

El término cicloturismo engloba todas las formas de ciclismo de recreo, no competitivo, todos los ámbitos de utilización de la bicicleta. Es el deporte que se hace sin prisas ni premios y, por tanto, que no se intenta imitar el ciclismo de alta competición, sino la búsqueda de la autosuficiencia y de los placeres que proporciona la bicicleta.

Además de las rutas que se pueden realizar de forma independiente, se propone interesantes paseos en bicicleta acompañados por expertos guías (se pueden formar en el Ayuntamiento a través de Escuelas Taller u otro tipo de cursos de formación que se consiguiesen) que ayudarán a descubrir la riqueza y valores de cada uno de los bellos rincones por donde discurren los trayectos en bicicleta por el entorno del municipio de Terradillos.

Al igual que en el punto anterior, el Ayuntamiento espera disponer de una "Vía Verde" que una la estación de ferrocarril abandonada de "Alba de Tormes" con la confluencia de la vía a la entrada de Salamanca y la vía de Portugal, existiendo la posibilidad de que esta unión llegue al carril bici del paseo fluvial de Salamanca.

El personal contratado puede realizar la misma gestión para los itinerarios en bicicleta que para las rutas a pie.

Biología del campo.

Los objetivos principales de esta actividad son:

- Reconocer sobre el terreno los principales rasgos adaptativos de la vegetación mediterránea en especies tanto arbóreas y arbustivas como herbáceas.
- Identificar diversas selecciones interespecíficas observables durante el itinerario: redacción, competencia, parasitismo, mutualismo, simbiosis.
- Conocer la manifestación práctica de conceptos como: ecotono, sucesión ecológica y clímax, nicho ecológico, factores abióticos limitantes, etc.
- Aprender los procedimientos básicos para clasificar e identificar diversos ejemplares de las principales familias de angiospermas y gimnospermas.
- Reconocer y caracterizar los principales representantes de Talofitas, Briofitas y Teridofitas de nuestros bosques.
- Manejar adecuadamente el material de campo necesario para las tareas de identificación y clasificación botánica.
- Fauna de la zona. Conocimiento y diferenciación.

Este punto es más completo que el primero y supone que el personal debe realizar talleres muy específicos para desarrollar cada uno de los puntos.

Cabe la posibilidad de que el personal contratado busque colaboraciones para esta formación tan específica con distintos organismos como pudiera ser la Universidad de Salamanca, ofreciendo posteriormente ampliar el área de acción de la formación a núcleos cercanos.

Talleres ambientales.

Se dirigen a todo tipo de público, en especial a escolares adaptándose a sus edades.

Combinarán una parte de trabajo manual con una buena dosis de aspectos naturalistas y conservacionistas.

Dado el tamaño de la superficie que el Ayuntamiento dedica al proyecto, los talleres incidirán en la puesta en práctica de las anteriores actividades a través del trabajo manual, en casos como la plantación y mantenimiento de encinas, la preservación de especies de flora y fauna de la zona, etc.

Todas estas actividades serán coordinadas a lo largo del año por el personal contratado pudiendo colaborar en las mismas con Talleres de Empleo.

Cabe la posibilidad de que los talleres ambientales se desarrollen en cualquier otra zona, más teniendo en cuenta la distribución del Municipio de Terradillos y sus núcleos.

Actividades infantiles en la naturaleza.

Son un conjunto de actividades creadas para los más pequeños, en lugares que serán escogidos por su especial atractivo paisajístico, ofreciendo un espacio seguro y motivador.

El objetivo será buscar los elementos peculiares de la naturaleza, en cada estación del año (descubrir formas, colores y texturas del paisaje natural), acercando a los más pequeños al medio natural, hecho motivado por la facilidad de aprendizaje de los niños de unas normas sensibilizadoras con el medio.

Las actividades infantiles requieren una orientación y un cuidado muy específico por el sector al que afectan. Para el desarrollo de las mismas, el personal contratado contará con la colaboración del personal existente en la Ludoteca del Ayuntamiento.

También se desarrollarán actividades de sensibilización y acercamiento dentro de la propia instalación, desarrollando un tipo de parque infantil en el que los elementos de juego de los niños sean iconos relacionados con el medio ambiente, la flora, la fauna, y la sensibilización del cuidado de todos ellos.

Jornadas de orientación.

La orientación es una actividad deportivo-recreativa que combina correr y pensar en un escenario al aire libre. Con la ayuda de un mapa y una brújula se realiza una ruta a través de un recorrido desconocido.

La orientación consiste en realizar un recorrido sobre un terreno y cuando se introduce el factor tiempo se le conoce como "Carrera de Orientación". Es decir, lo realmente caracteriza a este deporte y lo diferencia de otros es que el itinerario entre cada punto lo elige el participante, por lo que no basta con correr y tener una buena forma física, sino que también hay que tener buen sentido de la orientación y saber interpretar los mapas. De ahí viene su lema "Pensar y Correr".

La otra gran característica de la orientación es que se adapta a todos. Hay categorías masculinas y femeninas, para niños y para sesentones, individuales o parejas.

También se puede practicar en bicicleta, a caballo, etc.

La principal obligación del personal contratado en este aspecto es la organización de eventos deportivos de orientación junto con talleres formativos de los principales aspectos de la actividad.

Sensibilización ambiental: actividades y educación ambiental.

Constituyen un excelente recurso para la educación ambiental plasmado de forma activa y participativa en un programa de varias jornadas de duración. La estancia de los asistentes será en un albergue con todo el equipamiento necesario para una agradable estancia (el albergue será una infraestructura posterior como se detalla en el Anejo 1).

Los objetivos principales de este programa son:

- Explorar y descubrir la inmensa diversidad y complejidad del medio natural, comprendiendo de manera activa y a su nivel de edad, los principios de funcionamiento y dinámica de nuestros ecosistemas.
- Aproximación al medio natural y descubrir su vulnerabilidad, así como la problemática y peligros que se ciernen sobre el, y que se dispongan a pasar a la acción en su protección y defensa.
- Disfrutar y sentir la Naturaleza como un instrumento lúdico que les permita enriquecerse y formarse en un ambiente de libertad y diversión.
- Descubrir otra realidad sociocultural diferente y desarrollar hábitos de respeto hacia la gente del campo o de otros lugares valorando sus formas de vida.
- Hacer ejercicio de autonomía personal separados de sus familias y descubrir el valor de la convivencia, la tolerancia y el trabajo en equipo.

El personal contratado, con el fin de promover acciones positivas que favorezcan cambios de actitudes ciudadanas en favor del Medio Ambiente, creará programas de educación ambiental relacionados principalmente con el Ecosistema de la Encina típico del Campo Charro, que combinando aspectos lúdico, educativo y divulgativo, despierten inquietudes entre el estamento escolar y la ciudadanía en general.

Educación para el consumo.

La problemática que está creando en nuestro Planeta la sociedad de consumo puede dar al traste con el carácter habitable que desde siempre ha tenido la Tierra. Se impone que las nuevas generaciones de ciudadanos sean conscientes del problema y asuman la necesidad de introducir cambios en las costumbres

y modos de vida. Desde el Centro de Educación Ambiental, el personal contratado elaborará programas para favorecer un consumo responsable, acorde con los problemas ambientales y el desarrollo sostenible, exponiendo una nueva mentalidad en la ciudadanía del entorno a través de la cual se cambien las formas de Ocio hacia actividades más asimilables por el medio y por la sociedad (Ocio sin gasto).

Las campañas de educación para el consumo se llevaran a cabo a través de las medidas anteriores, estando complementadas por Atención al Ciudadano por parte de personal del Ayuntamiento a través de la sala que se reserva el Ayuntamiento para las gestiones necesarias de su personal.

3.2.2.- Personal y material para la Sala de Educación Ambiental.

Los objetivos y servicios expuestos exigen la creación de un Equipo Profesional especializado en temas de educación ambiental, la animación y el tiempo libre, con aptitudes didácticas y pedagógicas, conocimientos y sensibilidad ecológica o medioambiental.

Esta iniciativa de Educación Ambiental para Terradillos se adecuaría a la homologación que establece la Junta de Castilla y León, a través del Servicio Territorial de la Consejería de Medio Ambiente, para las Aulas de la Naturaleza (la definición de Aula Ambiental de la Junta de Castilla y León es la siguiente: "Las Aulas en la Naturaleza son unos equipamientos de tipo rústico, ubicados en un entorno natural y concebidos para el desarrollo de programas de sensibilización medioambiental, dirigidos a grupos organizados de jóvenes y escolares que deciden pasar una parte de sus vacaciones estivales, compaginando actividades campamentales con actividades específicas de Educación Ambiental") y/o Centros de Interpretación de la Naturaleza (los Centros de Interpretación de la Naturaleza se convierten en punto de partida para recorrer los espacios naturales. Puntos didácticos que ofrecen una información sencilla, amena y pormenorizada de estos lugares de vital importancia para el conocimiento de los ecosistemas. El turista podrá conocer, de primera mano, las características de la fauna y la flora del entorno, el tipo de suelos y otras características, como la importancia del agua).

El Ayuntamiento se compromete a contratar anualmente con carácter de "obra y servicio" a DOS PERSONAS con una formación específica que si se puede será coordinada desde el propio Ayuntamiento a través de terceros.

De la gestión de estas personas y de las colaboraciones que se consigan con los diferentes estamentos de la administración (Diputación, Junta, Ministerio) y Obras Sociales de Bancos y Cajas, depende el incremento en la oferta de actividades y con ello de necesidad de contratación de más trabajadores para "campañas" o "actividades". Hay que resaltar que cualquier tipo de colaboración económica será íntegramente destinada a las actividades del Centro o generando beneficio en ningún caso.

El material que no sea propuesto junto con la infraestructura, tal es el caso del material fungible, será por cuenta del Ayuntamiento entrando en las partidas de gestión presupuestaria al igual que el personal contratado.

3.2.3.- Sala de Ocio Multicultural.

La Sala de Ocio Multicultural es un espacio dedicado a las actividades del municipio que supongan integración de los habitantes del mismo. La convivencia de los habitantes del Municipio necesita de un espacio físico en el cual se desarrollen múltiples actividades cuyo fin sea el conocimiento mutuo de los habitantes, destacando las culturas que en los últimos años se han instalado en el municipio y que en la actualidad suponen un 11% del total.

El diseño de la sala responde a un espacio de 240 m² con varios habitáculos, comunicada con la Sala de Educación Ambiental por pasillos.

La sala será acompañada de 60 m² destinados a las actividades asociativas más representativas de la zona y que se puedan responsabilizar del cuidado y mantenimiento de su espacio. Este apartado se dividirá en cinco habitaciones de 10 m² para cada una de estas Asociaciones y otros 10 m² para el propio Ayuntamiento. El Ayuntamiento podrá alquilar estas instalaciones a empresas de la zona.

En la Sala se desarrollarán todo tipo de actividades, primando el que sean gestionadas por las personas que se instalen en el Centro, tal es el caso de las Asociaciones y del propio Ayuntamiento, pero también estará disponible para cualquier otro tipo de actividad que obtenga el visto bueno del Ayuntamiento.

Las principales actividades son tan diversas como:

- Talleres y espacios para permitir la creatividad de los usuarios.
- Acciones encaminadas a la difusión (mediante exposiciones, encuentros formativos, etc.).
- Muestras y talleres de teatro.
- Semanas culturales.
- Proyecciones de cine.
- Música en vivo.
- Presentaciones de libros. Taller de lectura.

- Actividades semi-deportivas (campeonatos de juegos de mesa: cartas, ajedrez, etc.).

Talleres de creatividad.

Es una de las actividades con mayores opciones de desarrollo.

Los habitantes del Municipio de diferentes tramos de edad (destacando las personas que se han jubilado) disponen de tiempo libre suficiente para probar el desarrollo de nuevas aptitudes a través de talleres de creatividad.

Cada taller de creatividad se puede centrar en una actividad determinada existiendo diferentes niveles dentro de la misma. Por ejemplo se puede desarrollar un taller de acercamiento a la pintura en la que se expliquen los primeros pasos y el uso de los materiales. Este taller puede tener niveles superiores en los que se pongan en práctica técnicas de dibujo y estilos.

La posibilidad de establecer un calendario de actividades dentro de los talleres de creatividad es prácticamente ilimitada, sobre todo teniendo en cuenta que cada una de las Asociaciones aportará sus propios talleres. Por ejemplo, una Asociación de habitantes de un determinado país puede desarrollar un taller en el que muestre sus tradiciones (elaboración de instrumentos, tejidos, comida, o cualquier otro icono característico) al resto de los habitantes del Municipio.

Anualmente pueden ocuparse muchos días de la semana en estas actividades.

Acciones de difusión.

Con la misma finalidad que el punto anterior en el que se comenta la necesidad de dar a conocer todas las culturas existentes en el Municipio se propone el desarrollo de actividades en las que se difundan estos aspectos.

La base de las mismas pueden ser los contenidos desarrollados en los talleres de creatividad o contenidos específicos desarrollados para las mismas (por ejemplo se pueden desarrollar contenidos para una difusión de las situaciones actuales de los países de los que proceden los habitantes del Municipio).

El modelo de gestión de estas actividades es similar, existiendo un responsable del Ayuntamiento que puede recibir y realizar propuestas al resto de los habitantes del Municipio, teniendo especial relación con los representantes de las Asociaciones.

Muestras y talleres de teatro.

Como segmento especializado de los talleres de creatividad se destacan las actividades de teatro puesto que el Municipio en la actualidad tiene una Asociación de Teatro muy activa.

Además se sugiere la fórmula de café-teatro como acercamiento entre el público y los participantes, derivando hacia las nuevas orientaciones tales como los monólogos, que en la actualidad tienen mucho éxito.

Los talleres de teatro serán principalmente gestionados por la Asociación de Teatro del Municipio en colaboración con el responsable del Ayuntamiento.

Semanas culturales.

Las semanas culturales son una actividad muy abierta que también está basada en el conocimiento de algún aspecto etnográfico del Municipio y de sus habitantes.

La época que se prevé para el desarrollo de las mismas es cuando la Sala esté menos ocupada por ser fechas festivas (navidades, semana santa, verano) y no se estén desarrollando talleres.

Dentro de las actividades que se pueden proponer para una semana cultural están todas las anteriores junto con exposiciones, etc. Resulta posible buscar colaboraciones con las Obras Sociales de las entidades bancarias que en muchos casos destinan fondos a este tipo de acciones sociales.

Proyecciones de cine.

Las proyecciones de cine son un entretenimiento muy atractivo para todos los habitantes del Municipio. De cara a lograr un ocio saludable en momentos del fin de semana en los que los jóvenes suelen buscar actividades menos integradoras como el "botellón", se pueden calendarizar diferentes ciclos de cine en función del público al que están destinados.

Estos ciclos pueden ser complementarios de las anteriores actividades como muestra de las costumbres de cada país representativo.

Toda esta gestión será responsabilidad del Ayuntamiento, previendo las acciones legales necesarias para no incurrir en ilegalidades con la propiedad intelectual de las películas.

Música en vivo.

Es muy posible la realización y la promoción de las capacidades musicales de los habitantes del Municipio. En un primer punto se puede desarrollar el aprendizaje de los instrumentos a través de los talleres de creatividad que posteriormente se pueden convertir en actuaciones musicales, tanto de música de la zona como de música de diferentes procedencias.

Para momentos de mayor disponibilidad de ocio se desarrollarán actuaciones de grupos de la zona o de lugares próximos, al estilo de café-actuación.

La gestión será del Ayuntamiento en colaboración con las Asociaciones del Municipio.

Presentaciones de libros. Taller de lectura.

Una de las actividades que más auge está teniendo en la actualidad es la promoción de la lectura.

En la biblioteca del Municipio en la actualidad se dispone de un fondo de libros considerable que permite desarrollar talleres en los que el libro y la lectura sean los protagonistas.

Es una actividad que será gestionada por el Ayuntamiento utilizando el personal que en la actualidad desarrolla sus tareas en la biblioteca.

Actividades semi-deportivas.

Se pueden establecer en el calendario actividades semi-deportivas tales como campeonatos de ajedrez, de cartas, etc., que se puedan realizar dentro de las instalaciones (los denominados "juegos de mesa").

También existe la posibilidad de realizar en talleres el aprendizaje de otros juegos de los que posteriormente se desarrollen los campeonatos.

La gestión de las actividades depende principalmente del Ayuntamiento, intentando conseguir de organismos como las Obras Sociales de entidades bancarias los premios o trofeos que se destinen a los ganadores.

3.2.4.- Personal y material para la Sala de Ocio Multicultural.

El personal necesario para la Sala de Ocio Multicultural se divide en dos partes. Por un lado está el propio personal del Ayuntamiento en el que se contratará a UNA PERSONA a jornada completa o DOS PERSONAS a jornada parcial, y con periodicidad anual.

La formación de la persona no es tan relevante para este puesto como su capacidad para gestionar a personas y talleres de muy diferente procedencia, teniendo al Ayuntamiento como responsable y colaborador en la formación de la misma.

Por otro lado se pretende que las instalaciones destinadas a las Asociaciones del Municipio supongan un incentivo que suponga la contratación de un responsable de cada una de ellas para realizar sus tareas asociativas en la zona asignada. Con ello se crearían CINCO PUESTOS DE TRABAJO directamente relacionados con la actividad. Es muy importante resaltar que estos puestos de trabajo no dependen en ningún momento del Ayuntamiento, que será únicamente responsable de asignar los espacios.

3.2.5.- Resto de dependencias conjuntas.

Las dependencias conjuntas serán las necesarias para mantener el nivel higiénico sanitario necesario y se adecuarán a los posibles visitantes, teniendo en cuenta los tramos de edad y las necesidades de accesibilidad de los mismos.

Para las zonas sanitarias se dispondrán de dos espacios separados por sexos, siendo el tamaño de cada uno 15 m². Cada espacio estará diseñado tanto para niños como para mayores.

3.2.6.- Bar.

Una instalación básica para complementar el ocio en las actividades es el Bar. La diferencia entre el bar propuesto y los bares actualmente existentes en el Municipio es la orientación lúdica que el Ayuntamiento pretende darle, permitiendo ampliar la oferta a horarios de fin de semana para las actividades lúdicas que se desarrollen en la Sala de Ocio Multicultural. Esto debe suponer un atractivo para los jóvenes que se puede complementar con el Disco-Bar anejo, infraestructura que se explicará en el Anejo 1 y que será posterior al presente Proyecto.

La superficie del Bar estará formada por una sala cerrada de 10 metros cuadrados mas una zona de expedición o barra de 10 metros cuadrados. La disposición buscará que la barra esté en la zona de la Sala

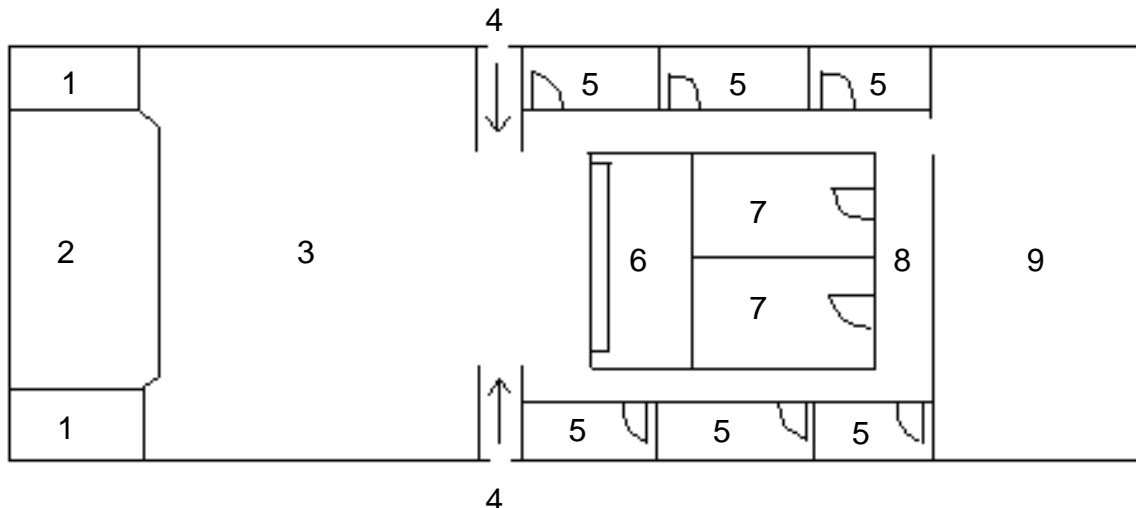
de Ocio Multicultural únicamente separada por una puerta corredera para los momentos en que no corresponda su apertura.

Para la gestión de la misma el Ayuntamiento propondrá una Licitación en la que se valorarán diversos aspectos destacando el horario de apertura del bar.

Es previsible que la gestión de la instalación genere DOS PUESTOS DE TRABAJO para atender el Bar durante los siete días de la semana en diferentes horarios.

3.2.7.- Disposición genérica de la infraestructura.

La base sobre la que se diseñará el proyecto definitivo es la que se muestra a continuación.



La sala con mayor relevancia será la Sala de Ocio Multicultural (3) formada por el espacio de la misma junto con un estrado (2) y habitaciones de acceso al mismo (1). Como se puede observar, esta sala está abierta a través de las entradas exteriores (4) al bar (6). A través de los pasillos (8) se puede acceder a las diferentes salas de trabajo de Ayuntamiento y Asociaciones (5), a los servicios (7) y a la Sala de Educación Ambiental (9).

El tamaño que se presupone para la infraestructura es de aproximadamente 460 m² divididos en 240 m² para la Sala de Ocio Multicultural, 100 m² para la Sala de Educación Ambiental, 60 m² para las Salas de Trabajo, 30 m² para los Aseos, 20 m² para el Bar, y 10 m² para los pasillos.

Hay que resaltar que en la actualidad se está desarrollando un convenio por el cual se propondrá a concurso en la Escuela Politécnica Superior de San Pablo CEU de Madrid el dimensionamiento de esta infraestructura y de las infraestructuras anejas que se desarrollarán en proyectos productivos. Por medio de este concurso el Ayuntamiento obtendrá en un futuro la forma final de distribución y construcción del "Centro de Educación Ambiental y Ocio Multicultural". Esta forma final buscará que toda la instalación cumpla las normas del Municipio en materia de Urbanismo, pero que además sea un ejemplo de arquitectura asimilable con el medio, respetando las encinas existentes y el paso desde el medio urbano al medio rural, y utilizando energías para los edificios lo menos contaminantes posibles.

4.- Aspectos medioambientales del Proyecto.

En puntos anteriores se han expuesto las necesidades en relación al medio físico que se encuentran en el Municipio.

La puesta en marcha del presente Proyecto supone una mejora en la sensibilización de los habitantes del Municipio en primer lugar, y de toda el área de influencia en segundo lugar, acerca de la importancia del cuidado medioambiental de un paisaje característico como es la Dehesa con Encina del Campo Charro.

Los diversos talleres y las actividades de Educación Ambiental pondrán en práctica anualmente pequeños proyectos que incidirán en la mejora de zonas del Municipio.

La infraestructura será acorde con el medio en el que se ubica integrando en los espacios anexos a la misma el icono que se pretende resaltar, el cual es la Encina. Los materiales utilizados buscarán la integración paisajística de la construcción y la eficiencia energética.

Para buscar una mejora en el ahorro energético que se puedan conseguir en el edificio, la Entidad Local que es el Ayuntamiento de Terradillos instalará sistemas a diferentes niveles.

En primer lugar se respetarán todos los niveles exigidos en el Código Técnico de Edificación en lo que a la "Eficiencia Energética" del edificio se refiere, estando el edificio aislado térmicamente en invierno y disponiendo de una temperatura adecuada en verano (épocas donde más se utilizan los sistemas de adecuación de temperaturas).

En segundo lugar y como compromiso con el medio ambiente por parte del Ayuntamiento, se dispondrán los sistemas que en el proyecto de ejecución se consideren necesarios, tales como sistemas de producción de energía a través de calderas alimentadas por biomasa, sistemas de energía solar tanto fotovoltaica como térmica, o cualquier otro tipo de energía renovable que sea factible y económica para la infraestructura.

5.- Utilización de los factores productivos de la zona.

En puntos anteriores se ha expuesto profusamente la situación actual de los factores productivos de la zona.

El hecho de la puesta en práctica del presente Proyecto supone la generación de empleo en la zona a diferentes niveles.

En primer lugar se encuentra el empleo generado por la creación de las infraestructuras. Este tipo de empleo no es un empleo de carácter fijo sino que resulta eventual, consistiendo en la ampliación de las "cuadrillas" de las empresas constructoras. La cantidad de empleo por esta vía no se puede estimar. El Ayuntamiento primará en la valoración de las candidaturas el que las empresas tengan su ubicación o proximidad al Municipio de Terradillos.

En segundo lugar se genera el empleo necesario para sostener la gestión del edificio y que consiste en:

- Dos personas para el Bar. Estas personas generan sus puestos de trabajo con los beneficios que consigan por la gestión del Bar. El Ayuntamiento dispondrá para ellos de una instalación completa cuyos únicos requerimientos serán una selección a través de Licitación y un canon de arrendamiento destinado al mantenimiento y a la limpieza de las instalaciones.
- Tres personas para gestionar las salas ("Sala de Ocio Multicultural" y "Sala de Educación Ambiental") con todas las actividades que en ellas se desarrollen. El Ayuntamiento se compromete a estas contrataciones con carácter anual.
- Cinco personas para las Actividades Asociativas del Municipio. En este caso el Ayuntamiento únicamente dispondrá de espacios y material básico para que cinco de las Asociaciones existentes en el Municipio ubiquen su sede de trabajo en el edificio. Para ello primará en una selección anual el que las Asociaciones se comprometan a la generación de al menos un puesto de trabajo (directo o subvencionado). En el caso de que algún espacio quede desierto el Ayuntamiento podrá alquilarlo a empresas privadas y destinar los beneficios al mantenimiento de las instalaciones.

En tercer y último lugar es previsible que se genere un empleo indirecto que provenga del impacto del Proyecto en la zona. En este caso se contemplan las nuevas empresas que puedan surgir para aprovechar tanto los recursos puestos en valor como las futuras ampliaciones de la instalación.

Las futuras ampliaciones del Proyecto se orientan hacia la creación de infraestructuras anejas de carácter lúdico-deportivo como es el caso de una piscina cubierta, un spa o balneario, pabellón deportivo, etc. Estas instalaciones se detallan en el Anejo 1.

Todas estas instalaciones se ubicarán de igual manera en la superficie propiedad del Ayuntamiento y serán edificadas a través de concesiones a empresas privadas para periodos de 40 años de gestión.

El empleo generado en las mismas y en las empresas que se puedan crear para aumentar los servicios no se puede valorar en este punto del Proyecto pero evidentemente son muy notables.

6.- Ayudas Públicas relacionadas con el Proyecto.

A fecha de presentación del presente Proyecto, el Ayuntamiento de Terradillos está valorando la posibilidad de presentar solicitudes para Subvenciones destinadas a la eficiencia y ahorro energético en las instalaciones.

Tal es el caso de:

- ORDEN EYE/2224/2008, de 29 de diciembre, por la que se convocan subvenciones públicas cofinanciadas por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), para actuaciones en energías renovables, excepto solar, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.
- ORDEN EYE/2235/2008, de 29 de diciembre, por la que se convocan subvenciones públicas cofinanciadas por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), para apoyo a la realización de inversiones en la mejora de la envolvente térmica de edificios existentes y para la mejora de la calificación energética de edificios de nueva construcción de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.
- ORDEN EYE/2220/2008, de 29 de diciembre, por la que se convocan subvenciones públicas cofinanciadas por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional dirigidas a la realización de inversiones en ahorro energético y la mejora de la eficiencia energética en instalaciones pertenecientes a entidades locales, universidades públicas, organismos públicos y personas jurídicas que no tienen la condición de empresa ubicados en la Comunidad Autónoma de Castilla y León.
- ORDEN EYE/2236/2008, de 29 de diciembre, por la que se convocan subvenciones públicas cofinanciadas por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), para actuaciones de energía solar térmica, energía solar fotovoltaica no conectada a red y energía eólico-fotovoltaica no conectada a red, en el marco del Plan Solar de Castilla y León.

Todas estas Subvenciones son en un principio compatibles con la financiación que se solicita a ADRECAG.

Por otro lado, el Ayuntamiento buscará Subvenciones destinadas a generar tanto empleo como actividades en las instalaciones. Este tipo de Subvenciones suelen responder al tipo de financiación de eventos culturales, promociones medioambientales, etc.

La periodicidad de las mismas suele ser anual, por lo cual permiten mantener un flujo de actividad continuado.

Cualquier otro tipo de Subvención que se solicite desde el Ayuntamiento será consultada al Grupo de Acción Local para comprobar su compatibilidad.

7.- Presupuesto de gasto y Gestión del Proyecto

Se realiza una estimación del coste que supondría la puesta en marcha del proyecto con un tanto alzado de la obra tomando como valor el medio que se obtiene tanto en el Ayuntamiento de Terradillos como en Municipios cercanos, el cual se sitúa en 650 euros por metro cuadrado construido.

Este presupuesto será más detallado en el caso de que se apruebe la financiación del mismo.

DESGLOSE DE LAS PARTIDAS PRESUPUESTARIAS DEL PRESENTE PROYECTO			
Presupuesto de ejecución material	460	650,00 €	299.000,00 €
Gastos generales y beneficio industrial (19%)	19%	299.000,00 €	56.810,00 €
		Subtotal 1	355.810,00 €
IVA (16%)	16%	355.810,00 €	56.929,60 €
		Subtotal Presupuesto Contrata	412.739,60 €
Honorarios facultativos	0,03	299.000,00 €	8.970,00 €
IVA (16%)	16%	8.970,00 €	1.435,20 €
		Subtotal elaboración proyecto	10.405,20 €
Dirección proyecto	0,0125	299.000,00 €	3.737,50 €
IVA (16%)	16%	3.737,50 €	598,00 €
		Subtotal arquitecto	4.335,50 €
Dirección aparejador	1	4.335,50 €	4.335,50 €
		Subtotal aparejador	4.335,50 €
Estudio de seguridad y salud	1	1.000,00 €	1.000,00 €
IVA (16%)	16%	1.000,00 €	160,00 €
		Subtotal Estudio de Seguridad y Salud	1.160,00 €
Coordinación de seguridad y salud	1	1.200,00 €	1.200,00 €
IVA (16%)	16%	1.200,00 €	192,00 €
		Subtotal Coordinación de Seguridad y Salud	1.392,00 €
Bienes de equipamiento	1	40.000,00 €	40.000,00 €
IVA (16%)	16%	40.000,00 €	6.400,00 €
		Subtotal bienes de equipamiento	46.400,00 €
TOTAL PROYECTO (IVA incluido)			480.767,80 €

DESGLOSE DEL CUADRO DE BIENES DE EQUIPAMIENTO			
Cantidad	Descripción	Coste unitario	Total
1	Equipamiento bar/cocina	26.440,00 €	26.440,00 €
150	Sillas alumno	40,00 €	6.000,00 €
25	Mesas alumno	120,00 €	3.000,00 €
1	Pizarra electrónica + ordenador	2.400,00 €	2.400,00 €
6	Mesas escritorio	240,00 €	1.440,00 €
6	Sillas escritorio	120,00 €	720,00 €
TOTAL (IVA incluido)			40.000,00 €

Por tanto, la inversión total por la que se solicita el presente proyecto es de 480.767,80 €. Con este montante se pondrá en marcha toda la infraestructura comentada anteriormente.

En un segundo punto está el gasto anual que el Ayuntamiento tendrá que soportar para el mantenimiento anual de la instalación y el personal que en ella esté ubicado.

PARTIDAS ANUALES DEL PRESENTE PROYECTO			
Cantidad	Ubicación	Coste anual	Total
2	Personal Sala de Ocio Multicultural	24.000,00 €	48.000,00 €
1	Personal Sala de Educación Ambiental	24.000,00 €	24.000,00 €
indefinida	Material fungible variado	10.000,00 €	10.000,00 €
TOTAL (IVA incluido)			82.000,00 €

El Ayuntamiento destinará un total de 82.000,00 € al mantenimiento del personal encargado de las Salas de Ocio Multicultural y Sala de Educación Ambiental junto con el material fungible necesario para el desarrollo de las actividades y de los talleres. Este presupuesto se revisará anualmente.

Como norma usual para el correcto desarrollo de las actividades del Centro se establecerá como norma el pago simbólico de la cantidad de 1 € por la asistencia a las actividades, indiferentemente de su duración o temática, y con el fin de promover el interés por las mismas.

Se puede estimar una cantidad mínima anual de interesados en las actividades del Centro de 5000 personas.

INGRESOS ANUALES DEL PRESENTE PROYECTO			
Cantidad	Ubicación	Coste anual	Total
5000	Ingresos por actividades	1,00 €	5.000,00 €
TOTAL			5.000,00 €

El Ayuntamiento destinará este montante de ingresos bien a la renovación de materiales y equipos o bien a la partida anual anterior para el personal y el material fungible.

Hay que destacar que toda la gestión del proyecto está a cargo del propio Ayuntamiento de Terradillos, que es quien aporta las partidas presupuestarias para las contrataciones y el material fungible arriba indicados.

Además dispondrá para las Asociaciones del Municipio de 5 habitáculos dotados de mesa, silla y estantería en las que podrán desarrollar sus actividades de manera gratuita.

La infraestructura técnica estará contemplada dentro del Presupuesto de Ejecución Material mientras que el acceso a las nuevas tecnologías de Banda Ancha y teléfono será provisto por el propio Ayuntamiento.

8.- Financiación del Proyecto.

Como se comentó en el punto de introducción y descripción del Proyecto, desde el Ayuntamiento de Terradillos se busca una vía de financiación que suponga la mayor cantidad posible de dinero para la puesta en Práctica del Proyecto.

Puesto que el Proyecto es considerado por el Ayuntamiento como "No Productivo" a nivel económico, se solicita que el porcentaje de financiación sea lo más elevado posible.

También se buscan vías de financiación complementarias.

En cuanto a las partidas anuales, tal y como se ha indicado en el punto 6, se intentarán cofinanciar a través de Ayudas Públicas mediante la solicitud de Subvenciones relacionadas.

El Ayuntamiento de Terradillos es consciente de la necesidad de un crédito bancario que permita el inicio, desarrollo, y finalización de las obras de construcción de la infraestructura. A tal efecto se está tramitando con Entidades Bancarias una solicitud de crédito hipotecario basado en la propiedad de los terrenos en los que se ubicará la subvención, propiedad que pertenece al Ayuntamiento.

La Entidad Bancaria otorgará este crédito hipotecario por la cuantía total del proyecto, durando este préstamo hasta que se justifique la ejecución total de la infraestructura y asumiendo los gastos que ello pueda conllevar.

A través de estos mecanismos se puede llegar al punto deseado de funcionamiento de las instalaciones en un plazo aproximado de un año desde el inicio de las mismas.

9.- Estudio de Mercado.

En el presente Proyecto, dada la diversidad de líneas de acción que han ido surgiendo durante la elaboración de las estrategias de futuro, se ha considerado oportuno realizar un Estudio de Mercado detallado para el Centro de Ocio Multicultural y de Educación Ambiental del Ecosistema del Encinar, en lugar de un análisis más parcial y descontextualizado como serían los tradicionales Planes de Empresa.

Con este Estudio de Mercado se pretende valorar las posibilidades de desarrollo e implantación de empresas y actividades que vayan surgiendo de la concreción de estas dos iniciativas en el municipio de Terradillos, tal y como se comentó en la fundamentación del presente Proyecto. Para ello, se han tratado los siguientes aspectos clave interrelacionados:

- Definición de las posibles áreas de mercado, a diferentes escalas, de los servicios y actividades propuestas; considerando su grado de cobertura y dimensiones demográficas.
- Previsiones de las futuras implicaciones de las proyecciones urbanísticas locales y en el entorno territorial próximo, en cuanto al área de mercado.
- Conocimiento del mercado del entorno territorial, en cuanto a la oferta y la demanda relacionados con actividades de ocio, cultura y medio ambiente.
- Análisis de la competitividad y grado de penetración de los servicios y actividades propuestas.
- Clasificación de los segmentos de mercado; En cada equipamiento se han distinguido varios segmentos de mercado en función de la variedad de servicios y actividades ofertadas (caracterizados por su diferente alcance o grado de atracción).
- Otras funciones socioeconómicas de interés.

Siguiendo el esquema de la estrategia, se han analizado por separado los equipamientos del Centro de Ocio Multicultural y de Educación Ambiental del Ecosistema del Encinar. Y, para simplificar el análisis, se han diferenciado tres áreas de mercado, de acuerdo al mayor o menor grado de competencia.

9.1.- Estudio de Mercado del Centro de Ocio Multicultural y de Educación Ambiental.

Atendiendo al marco temporal, se han detectado dos escenarios posibles de atracción:

- Por un lado, el mercado actual potencial, a partir del número de habitantes residentes de los núcleos de población seleccionados en las áreas de mercado.
- Por otro, la población presumible de la expansión urbanística a corto plazo (en un escenario de 10 años) que va a experimentar el área urbana de "El Encinar" y "Los Cisnes" y su entorno próximo (básicamente las promociones urbanísticas que contemplan las Normas Subsidiarias de Terradillos y Calvarrasa de Arriba).

9.1.1.- Estimación de mercado tomando como base la población actual.

Atendiendo al grado de influencia estimado del futuro Centro de Ocio Multicultural y de Educación Ambiental en Terradillos se pueden diferenciar tres áreas de mercado, de mayor a menor intensidad de atracción:

- 1ª Área de Mercado: influencia directa.
- 2ª Área de Mercado: atracción potencial.
- 3ª Área de Mercado: atracción potencial difusa.

1ª Área de Mercado: influencia directa.

Está constituida por las urbanizaciones de "El Encinar" y "Los Cisnes", que en conjunto reúnen la mayor parte de la población del municipio de Terradillos (93%).

Tanto por su ubicación en la Urbanización de "El Encinar" como por su vocación esencial de equipamiento de ocio y cultura al servicio de los ciudadanos de Terradillos, el Centro, ejercerá una atracción directa sobre estas dos urbanizaciones contiguas en el espacio, "El Encinar" y "Los Cisnes", y sus habitantes van a ser sus principales usuarios (máximas demandas) y beneficiarios (mejores prestaciones); es decir, la población de esta área conforma el umbral mínimo necesario que permita la viabilidad socioeconómica del proyecto.

Los cálculos demográficos se han realizado a partir de la población residente (empadronada en los municipios). Esta área alberga cerca de 3000 habitantes. Sin embargo, es necesario precisar que se detecta la existencia de una considerable población flotante, formada tanto los habitantes que tienen una residencia secundaria en el municipio y los que viven de manera fija pero no se empadronan por motivos diversos (por

su condición de inmigrantes en situaciones legales precarias o por el celo de algunas familias de conservar su antigua residencia en la ciudad de Salamanca para poder acceder a sus servicios públicos), que de forma agregada podría incrementar sensiblemente los habitantes del área de mercado.

2ª Área de Mercado: atracción potencial.

Se compone del núcleo de Terradillos y otras poblaciones próximas y accesibles (a través de la carretera 510, auténtico eje de articulación de toda el área) al área urbana de "El Encinar" y "Los Cisnes": Calvarrasa de Arriba, Navahonda-Albahonda (en el municipio de Carbajosa de La Sagrada), El Pinar de Alba (municipio de Alba de Tormes) y Valdelagua (municipio de Santa Marta de Tormes).

En esta segunda área de influencia el gradiente de atracción disminuye, aunque de forma moderada, ya que en el momento presente todos los núcleos seleccionados tienen intensas relaciones con el área urbana de "El Encinar" y, por tanto, sin duda alguna el futuro Centro Multicultural va a tener una gran accesibilidad respecto a las demandas potenciales de estos núcleos.

La infradotación de servicios de ocio y cultura de calidad, tanto en el área urbana de "El Encinar" y "Los Cisnes" como en el entorno periurbano próximo (las urbanizaciones y núcleos de población en la carretera 510, entre Salamanca y Alba de Tormes), unido al crecimiento demográfico y/o expansión urbanística, están generando intensas demandas en servicios especializados de ocio y cultura, que hasta el momento sólo puede ser satisfechas a través de desplazamientos pendulares hacia la capital salmantina. De esta manera, el efecto combinado de la actual precaria oferta y las cada vez más intensas demandas no satisfechas en el área, colocan al futuro equipamiento (que reúna una oferta diversificada de actividades y servicios de ocio-cultura) en una situación privilegiada, donde, sin duda alguna, va a ejercer una potente competencia sobre su entorno próximo.

3ª Área de Mercado: atracción potencial difusa.

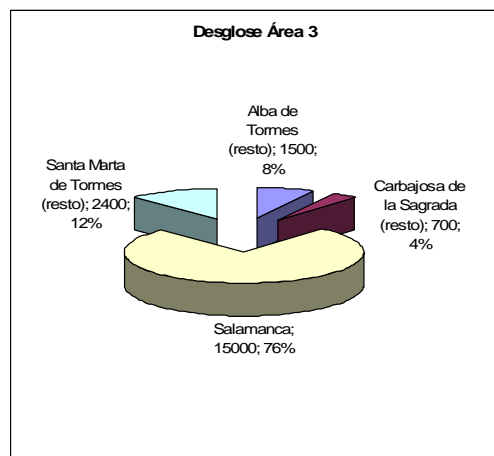
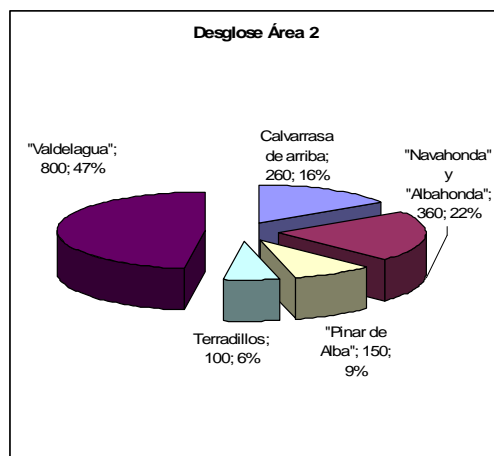
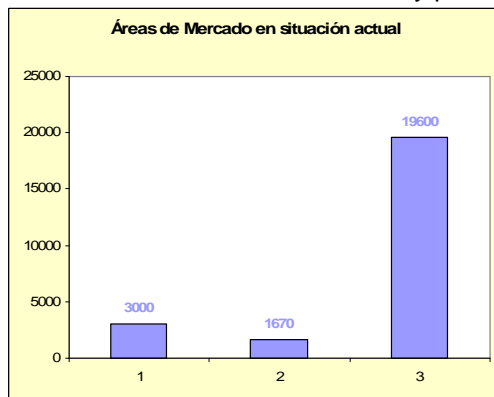
Se estima que la atracción en esta tercera corona será sensiblemente inferior a las anteriores áreas analizadas, por dos hechos combinados: el incremento de la distancia que tienen que recorrer el posible público demandante y, sobre todo, por la menor penetración en un mercado urbano –la ciudad de Salamanca– donde ya existe una intensa competencia de equipamientos y servicios de ocio-cultural. Por esta razón, las demandas de la población de esta área se circunscribirán a los servicios más innovadores ofertados por el Centro Multicultural.

9.1.2.- Cuantificación de las áreas de mercado.

Para una mejor percepción de las áreas de mercado y las variables que operan en las mismas, en este apartado se ha realizado un análisis.

Situación con Población actual			
Área de Mercado 1ª: influencia directa			
Núcleos de población	Población aproximada	Ponderación	Valor
"El Encinar" y "Los Cisnes"	3000	1	3000
Subtotal			3000
Área de Mercado 2ª: atracción potencial			
Núcleos de población	Población aproximada	Ponderación	Valor
Calvarrasa de arriba	650	0,4	260
"Navahonda" y "Albahonda"	1200	0,3	360
"Pinar de Alba"	300	0,5	150
Terradillos	200	0,5	100
"Valdelagua"	2000	0,4	800
Subtotal			1670
Área de Mercado 3ª: atracción potencial difusa			
Núcleos de población	Población aproximada	Ponderación	Valor
Alba de Tormes (resto)	5000	0,3	1500
Carbajosa de la Sagrada (resto)	3500	0,2	700
Salamanca	150000	0,1	15000
Santa Marta de Tormes (resto)	12000	0,2	2400
Subtotal			19600
TOTAL			24270

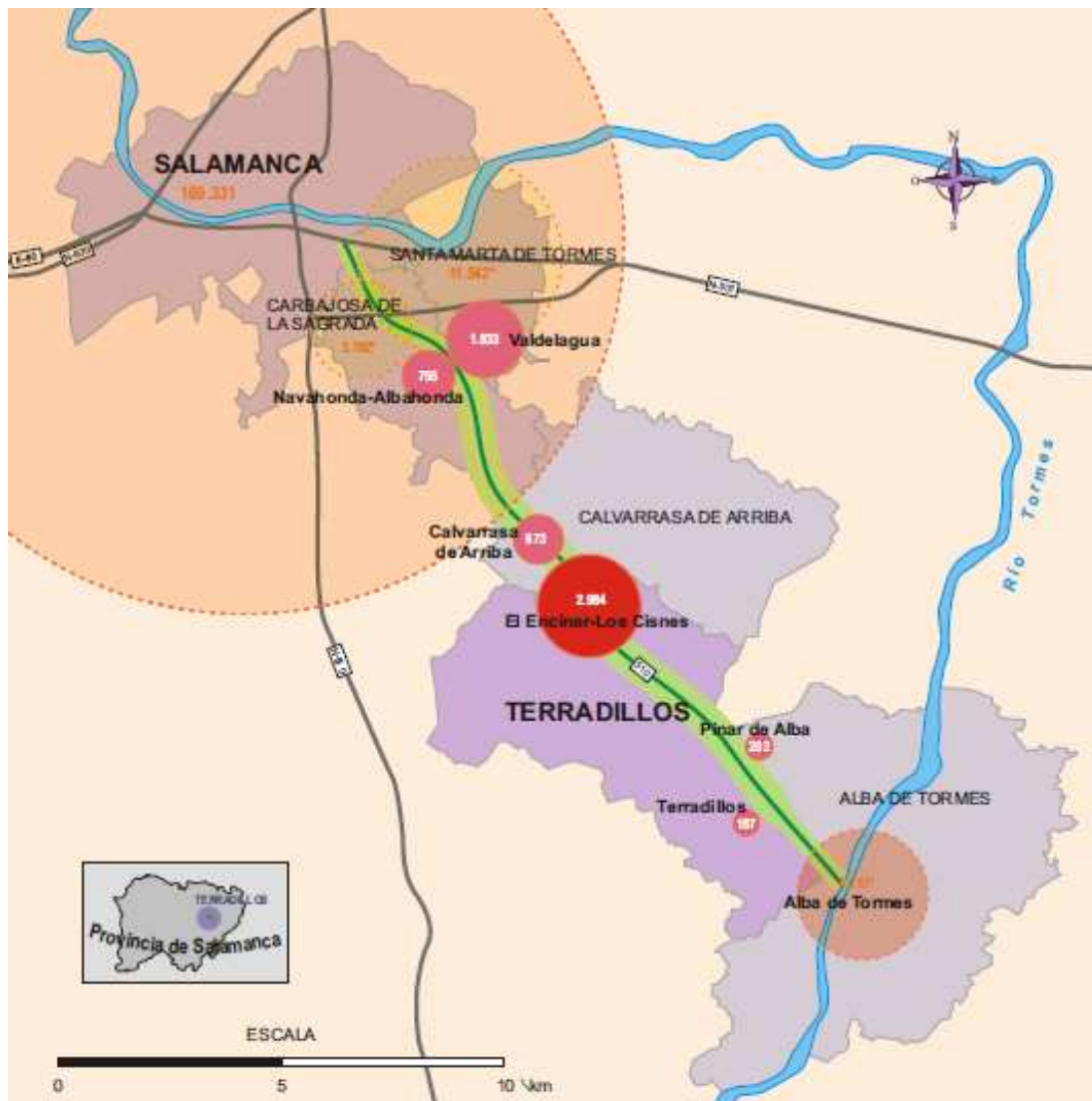
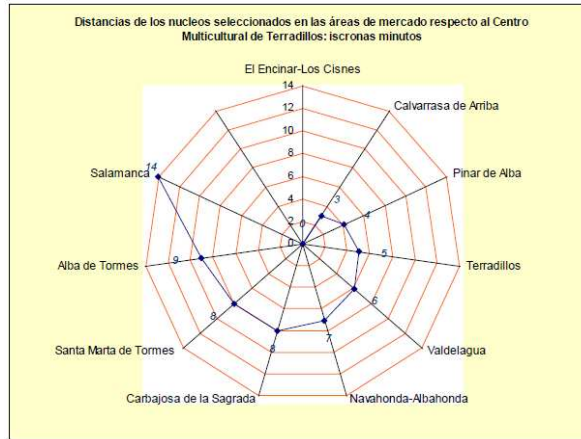
Complementando el análisis anterior, en los gráficos siguientes se puede observar el peso demográfico general de cada área de mercado, y de manera particular el tamaño demográfico de los núcleos de población de las dos áreas de mercado más vinculadas y próximas al futuro Centro.



En la siguiente tabla y gráfico se exponen las distancias en km e isocronas de tiempo entre los núcleos seleccionados en las áreas de mercado y el Centro, cuya ubicación será la Urbanización de "El Encinar".

Tabla. Distancias en km y tiempo estimado en recorrerlas de los núcleos de población seleccionados con respecto al Centro Multicultural

	Distancia (km)	Tiempo empleado (0h 00m)
El Encinar-Los Cisnes	0,0 km	0h 0m
Calvarrasa de Arriba	3,1 km	0h 3m
Navahonda-Albahonda	8,4 km	0h 7m
Pinar de Alba	4,9 Km	0h 4m
Terradillos	6,9 Km	0h 5m
Valdelagua	7,8 Km	0h 6m
Alba de Tormes	10,2 Km	0h 9m
Carbajosa de la Sagrada	10,3 Km	0h 8m
Salamanca	14,1 Km	0h 14m
Santa Marta de Tormes	9,5 Km	0h 8m



9.1.3.- Estimación de mercado tomando como base la proyección urbanística del municipio de terradillos y su área urbana próxima.

Hacer previsiones sobre el crecimiento demográfica del municipio es de sumo interés para analizar las áreas de mercado potenciales del Centro de Ocio Multicultural y de Educación Ambiental.

En el Ayuntamiento de Terradillos, atendiendo a la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales (aprobadas el 6 de marzo de 2006), se prevé una expansión urbanística residencial, sintetizada en la siguiente tabla.

Tabla. Proyección urbana-residencial en el municipio de Terradillos

Categorías	Nº viviendas
Suelo Urbano Consolidado	2.493
Suelo Urbano No Consolidado	44
Suelo Urbanizable Delimitado	3.240
Total de viviendas previstas	5.777

Fuente: Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales, Ayuntamiento de Terradillos

Del total de viviendas previstas, 2241 se ubicarán en suelo urbano consolidado de las Urbanizaciones de "El Encinar" y "Los Cisnes", y 2351 en sectores urbanizables anexos a estas dos urbanizaciones; es decir, se prevé un total de 4592 nuevas viviendas dentro o muy próximas al núcleo urbano conformado por "El Encinar" y "Los Cisnes" (el 80% de todas las viviendas previstas en el municipio de Terradillos), que supone un refuerzo y consolidación urbanística y demográfica del sector norte del municipio.

La Revisión de las Normas Urbanísticas contempla diferentes tipologías urbanísticas, desde las parcelas todavía por edificar en la Urbanización de "El Encinar", donde se mantendrá el modelo de bloques de viviendas plurifamiliares, a tipologías más extensivas en las otras áreas a urbanizar próximas a "El Encinar" y "Los Cisnes", viviendas unifamiliares en parcelas propias, hileras de unifamiliares o manzanas de viviendas plurifamiliares tipo "poblado". En todas estas tipologías se presume que una parte considerable de estas viviendas sean de tipo principal y, por lo tanto, contribuyan a incrementar la actual población residente de "El Encinar".

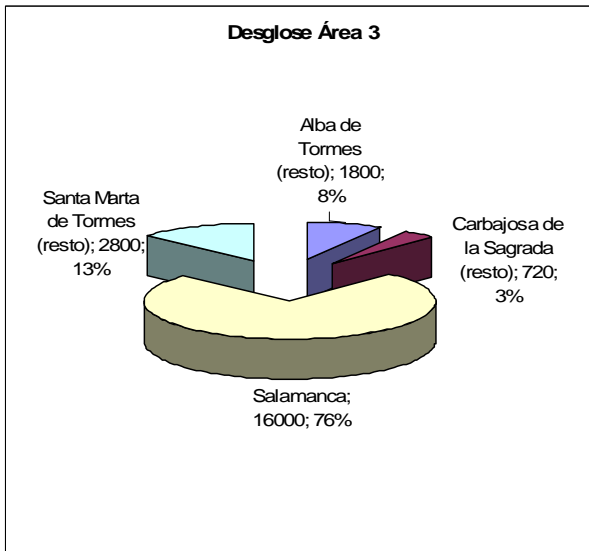
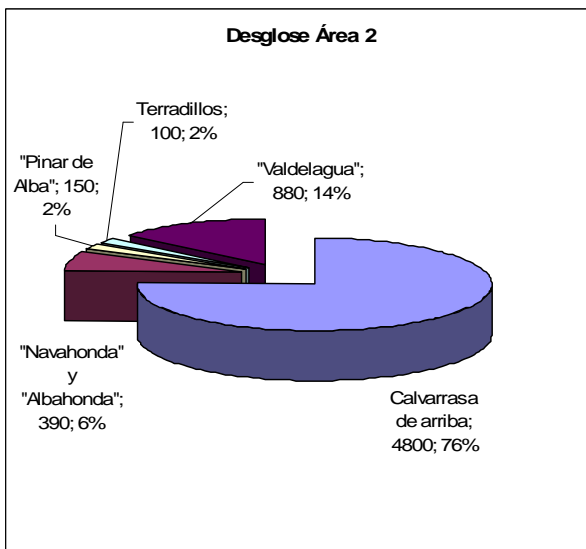
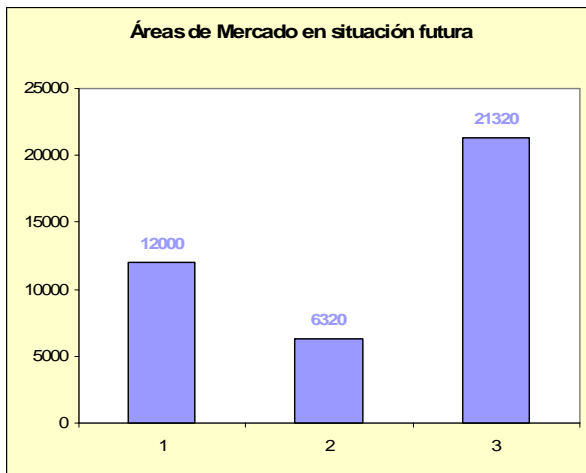
Para calcular las proyecciones demográficas se estima una ocupación por vivienda de 2 personas de media.

Situación con Población futura			
Área de Mercado 1ª: influencia directa			
Núcleos de población	Población aproximada	Ponderación	Valor
"El Encinar" y "Los Cisnes"	12000	1	12000
Subtotal			12000
Área de Mercado 2ª: atracción potencial			
Núcleos de población	Población aproximada	Ponderación	Valor
Calvarrasa de arriba	700	0,4	280
"Navahonda" y "Albahonda"	1300	0,3	390
"Pinar de Alba"	300	0,5	150
Terradillos	200	0,5	100
"Valdelagua"	2200	0,4	880
Subtotal			1800
Área de Mercado 3ª: atracción potencial difusa			
Núcleos de población	Población aproximada	Ponderación	Valor
Alba de Tormes (resto)	6000	0,3	1800
Carbajosa de la Sagrada (resto)	3600	0,2	720
Salamanca	160000	0,1	16000
Santa Marta de Tormes (resto)	14000	0,2	2800
Subtotal			21320
TOTAL			35120

En los gráficos siguientes se puede observar cómo el peso demográfico general de cada área de mercado, y de manera particular el tamaño demográfico de los núcleos de población de las dos áreas de mercado más vinculadas y próximas al futuro Centro, varía considerablemente respecto de la situación actual.

Es importante destacar la importancia que el Ayuntamiento pretende que tenga la expansión demográfica del Municipio. Esta expansión demográfica será susceptible de todos los servicios que se

suministren en el Centro y hará necesarias la ubicación de las nuevas actividades deportivas y de ocio indicadas.



El crecimiento urbano-residencial no es, ni va a ser un fenómeno aislado y exclusivo de Terradillos, sino que también otros municipios del entorno también han proyectado (a través del planeamiento específico) ambiciosos planes de expansión urbanística. De todos ellos, por su contigüidad espacial (la distancia entre la Urbanización de "El Encinar", sede del futuro Centro, y el núcleo de Calvarrasa de Arriba es de tan sólo 3,1 Km., es decir, aproximadamente, 3 minutos de distancia en automóvil) se debe subrayar el caso del municipio de Calvarrasa de Arriba, que está planeando un intenso crecimiento (que puede suponer hasta 6.000 nuevas viviendas). A modo de ejemplo, aplicando los mismos coeficientes que la tabla

anterior, se ha valorado el futuro crecimiento del municipio de Calvarrasa de Arriba, describiendo varios escenarios.

En definitiva, el notable incremento demográfico va a ser de capital importancia para asegurar la viabilidad socioeconómica del futuro Centro de Ocio Multicultural y Educación Ambiental de Terradillos, ya que se estima que los nuevos habitantes van a ser consumidores directos.

Es muy complicado cuantificar los habitantes que pueden acudir a las instalaciones a través de la "segunda vivienda", es decir, en épocas como el verano que es cuando principalmente se ubican en el Municipio, pero es de esperar que sea una cantidad significativa.

9.1.4.- Diferenciación e integración de los segmentos de mercado.

La propuesta de un Centro de Ocio Multicultural para Terradillos trata de responder a las diferentes demandas de ocio y cultura –actuales y futuras– de su entorno (equipamiento de calidad al servicio de los ciudadanos) y, por ello, se ha concebido como un equipamiento multifuncional, que combina e integra diferentes espacios y varios tipos de servicios.

Esta complejidad y diversidad trata de alcanzar el máximo número de usuarios en las respectivas áreas de mercado analizadas. Se han considerado varios segmentos de mercado a partir de sus niveles de competencia de los servicios ofertados, por cada área de mercado. Así de una manera gráfica (ver tabla) se puede apreciar como un servicio de Café Teatro, por su carácter innovador y el paquete de actividades de ocio y cultura que pueda reunir, a priori va a tener una óptima penetración de mercado en todas las áreas; mientras que los otros servicios dependen más del entorno local, aunque por su carácter complementario y el hecho mismo de reunir e integrar todos los servicios en un espacio común, el Centro va a producir beneficios comunes –retroalimentación–, incrementando su valor añadido y capacidad de competencia.

Tabla. Segmentos de mercado del Centro de Ocio Muticultural: niveles de competencia en las áreas de mercado

	Áreas de mercado		
	1ª Área de mercado	2ª Área de mercado	3ª Área de mercado
CAFÉ TEATRO	MÁXIMA	ALTA	MEDIA
DISCO-BAR Y CIBER-CAFÉ	MEDIA	BAJA	MEDIA
PARQUE INFANTIL	MEDIA	MEDIA	MEDIA
SPA-BALNEARIO	MEDIA	MEDIA	MEDIA

Niveles de competencia: MÁXIMA, ALTA, MEDIA, BAJA

La oferta diversificada de servicios también busca adecuarse a las diferentes necesidades y demandas de la población local función de los grupos de edad ya que los consumidores tienen hábitos muy marcados atendiendo a su edad.

En la siguiente tabla se aprecia como los servicios ofertados en el Centro tienen un alcance contrastado según los grupos de edad; pero, también, se desprende que de manera integrada la oferta atiende demandas para el conjunto de toda población.

Tabla. Segmentos de mercado del Centro de Ocio Muticultural: grupos de edad

	Grupos de edad (años)					
	0-13	14-25	26-35	36-45	46-55	> 55
CAFÉ TEATRO	MEDIA	MEDIA	MEDIA	MEDIA	MEDIA	MEDIA
DISCO-BAR Y CIBER-CAFÉ	MEDIA	MEDIA	MEDIA	MEDIA	MEDIA	MEDIA
PARQUE INFANTIL	MEDIA	MEDIA	MEDIA	MEDIA	MEDIA	MEDIA
SPA-BALNEARIO	MEDIA	MEDIA	MEDIA	MEDIA	MEDIA	MEDIA

Niveles de competencia: MÁXIMA, ALTA, MEDIA, BAJA

En cuanto a la segmentación de mercado es preciso observar otros comportamientos diferenciados de los futuros clientes en cuanto al sexo, origen étnico-cultural, niveles de renta, educación.

El Centro está pensado para garantizar la igualdad de oportunidades entre mujeres y varones a través de la creación de un Parque Infantil por varias razones:

- La complementación con un Parque Infantil descarga de tareas domésticas a las mujeres y, con ello, se mejora las posibilidades de inserción laboral de las mujeres del entorno local de Terradillos.

- Además, con el Parque Infantil posibilitará que muchas madres –y padres– puedan participar de manera intensa en las actividades de ocio y cultura (sin tener que estar atadas o parcialmente disponibles por atender a sus hijos).
- La actual falta de equipamientos de ocio y hostelería ajustados a las demandas de las mujeres, se subsana a través de un espacio de mayor calidad ambiental (diseño) y oferta cultural (actividades), donde las mujeres se puedan manifestar más libremente (frente a los tradicionales “bares para hombres”).

Una de las realidades –y peculiaridades– del municipio de Terradillos es la altísima representatividad del colectivo de inmigrantes (en la actualidad el número de extranjeros asciende a 393 habitantes, que representa el 11% aproximadamente del total de los habitantes; un porcentaje muy por encima de la media provincial), que además se caracteriza por ser un auténtico crisol de nacionalidades. La dimensión multicultural del futuro Centro se adecua a esta realidad y trata de ser un buen ejemplo a seguir en cuanto a la integración y diálogo intercultural para toda la provincia de Salamanca –e incluso la Comunidad de Castilla y León–. Entre otros muchos, la denominación propuesta (“Rigoberta Menchú”, en honor a la activista guatemalteca por los derechos humanos, Premio Nobel de la Paz), la implicación de la numerosa comunidad senegalesa en las actividades culturales diseñadas para el futuro Centro, son dos buenos ejemplos de dicha muticulturalidad.

Por último, otra singularidad social del municipio es la heterogeneidad de los grupos sociales en cuanto a los niveles de renta y ocupación laboral. Por un lado, en la urbanización de “El Encinar” (el principal núcleo de población del municipio) la tipología urbanística –bloques plurifamiliares– se concibió para las clases bajas y medias-bajas de la ciudad de Salamanca; mientras que en la Urbanización de “Los Cisnes” con tipologías de chalets y adosados, predominan las clases medias-altas, con estatus socio-profesionales más elevados; y, finalmente, el núcleo tradicional de Terradillos reproduce la realidad de los pequeños pueblos rurales de la provincia de Salamanca (con una población envejecida de rentas bajas y antigua vinculación al sector agropecuario), aunque en los últimos años también aquí se están dejando notar los ecos periurbanos. Aglutinar todos estos colectivos en el futuro espacio de ocio multicultural, evitando cualquier discriminación o amenaza de segregación debe ser un objetivo prioritario a tener en cuenta.

Reunir a todos estos grupos de población en un mismo espacio multifuncional es por sí solo altamente beneficioso para la coexistencia y enriquecimiento colectivo. Por esta razón, se puede afirmar que el Centro de Ocio Multicultural y de Educación Ambiental puede convertirse en punto de encuentro intergeneracional, intercultural e intercomunitario que consolide las relaciones y humanas y el sentimiento de pertenencia territorial en el municipio de Terradillos.

Se crea un segmento de “Turismo de Naturaleza”, donde de forma simplificada se podrían definir otras características de interés del usuario tipo:

- Características demográficas: en cuanto a su edad, destacan las generaciones jóvenes y adultas-jóvenes (especialmente en los intervalos de edad entre 25 y 45 años). Respecto al sexo, aunque exista todavía una cierta masculinización, en los últimos años el crecimiento del mercado femenino tiende a igualar la representatividad de ambos sexos.
- Niveles socio-profesionales: además, de la población estudiantil, predominan los profesionales cualificados con niveles educativos superiores y niveles de rentas medias.
- Motivaciones principales: en este sentido, para el caso que nos ocupa van a primar, por un lado, la calidad del medio ambiente (subrayar el valor ecocultural del ecosistema local de encinar adhesionado) y, por otro, su accesibilidad al mercado de referencia (muy alta, debido a que este espacio está ubicado en el entorno periurbano de la ciudad de Salamanca).
- Componentes: gran variedad de formatos: desde el turismo de tipo familiar, en grupos organizados (especialmente en los grupos escolares con acompañantes), hasta de forma individual o en pareja.
- Promoción: las nuevas tecnologías de comunicación como Internet son cada vez más utilizadas por el turista de naturaleza en su búsqueda de un lugar para viajar; sin olvidar, que las más informales basadas en el contacto “boca a boca” siguen siendo decisivas.

Tabla. Segmentos de mercado del Centro Lúdico-Ambiental del Ecosistema del Encinar:
 niveles de competencia de las actividades-servicios propuestos por grupos de edad

	Grupos de edad (años)					
	0-5	6-15	16-25	26-45	46-55	> 55
ALBERGUE	0,5	4	3	2	1	1
AULA DE NATURALEZA	1,5	4	3	1,5	1,5	1
ACTIVIDADES DE EDUCACIÓN AMBIENTAL	1,5	4	2,5	1,5	1	1
TURISMO DE NATURALEZA	1	1	2	4	2,5	2
RUTAS DE SENDERISMO E ITINERARIOS DIDÁCTICOS	0,5	3,5	3	3	2	1,5
ALOJAMIENTO DE TURISMO RURAL	1,5	1,5	2	4	3	2
Puntuación total	6,5	18	15,5	16	11	8,5

Grupos más relevantes

Niveles de competencia: MÁXIMO ALTO MEDIO BAJO

En la tabla anterior se aprecia como los servicios-actividades ofertados tienen un alcance contrastado en cada grupo de edad:

- La población infantil de 0 a 5 años, por su escasa edad y falta de autonomía personal es poco relevante para todos los servicios-actividades ofertados; aunque es posible que este grupo de edad sea relevante en el alojamiento de turismo rural, eminentemente volcado hacia una demanda de tipo familiar, y, además, a partir del intervalo de edad entre 4 y 5 años puede alcanzar cierta presencia en el aula de la naturaleza y las actividades de educación ambiental.
- La población infantil entre 6 y 15 años es potencialmente la franja de edad más significativa en tres de los servicios-actividades propuestos, albergue, aula de la naturaleza y actividades de educación ambiental, y también puede tener un protagonismo alto en las rutas de senderismo e itinerarios didácticos. Es decir, en términos generales, se trata del grupo de edad más decisivo, el nicho de mercado preferente para asegurar la viabilidad del Centro Lúdico-Ambiental.
- Los jóvenes entre 16 y 25 años son, es un grupo de edad relevante. El albergue, el aula de la naturaleza, las actividades de educación ambiental y las rutas de senderismo e itinerarios didácticos pueden lograr un nivel de competencia alto en este intervalo de edad.
- La población adulta-joven entre 26 y 45 años, goza ya de una plena autonomía personal y socioeconómica, y como ya se apuntó más arriba se corresponde con la franja de edad más permeable de cara a una oferta que integre ocio y naturaleza (el "usuario tipo" de turismo de naturaleza y senderismo e itinerarios didácticos), así como, tradicionalmente también lo es en las demandas de alojamiento de turismo rural. Además, en los otros servicios-actividades ofertados, aunque en menor medida, es representativa.
- La población adulta entre 46 y 55 años. Su comportamiento es próximo a la población adulta-joven, pero el grado de sensibilidad y motivación hacia una oferta de ocio-naturaleza es sensiblemente inferior.
- La población mayor de 55 años representa un nicho de mercado mucho menos accesible, por varias razones: hábitos de vida más sedentarios y menor sensibilidad socio-cultural hacia estos formatos de ocio, etc.

Por su papel decisivo en las demandas de los principales servicios-actividades ofertados, la viabilidad del Centro va depender en gran medida del mercado constituido por la "población educativa". Pues no en vano, el funcionamiento de los equipamientos principales de este espacio, Albergue y Aula de Naturaleza, van a depender de los flujos de grupos escolares que visiten el Centro. Por todo ello, a continuación se analiza detalladamente las características de este mercado denominado "escolar".

La población educativa considerada abarca los siguientes niveles educativos preuniversitarios:

- Educación Infantil: 3-6 años.
- Educación Primaria: 6-12 años.
- Educación Secundaria Obligatoria (ESO): 13-16/18 (teniendo en cuenta la posibilidad de repetir dos cursos (uno por cada ciclo de la ESO)) años.

Dentro de estos amplios niveles educativos, el segmento de mercado principal se concentrará en la población escolarizada entre 6 y 15 años; es decir, comprenderá la Educación Primaria y el Primer Ciclo de la ESO (13-14/15 años). Dicho de otra manera, el mercado en los otros grupos edad escolarizados será sensiblemente inferior. Los niños con menos de 6 años, debido a su dependencia (extrema entre 0 y 3 años) sólo pueden permanecer breves intervalos de tiempo (imposibilidad e pernoctar en el albergue) sin el cuidado de sus progenitores (y suplir estas atenciones, cuando menos, implica un enorme esfuerzo técnico-profesional) y, además, su nivel de desarrollo socio-cultural es todavía insuficiente para participar en muchas de las actividades diseñadas. Los jóvenes a partir de los 16 años son más autónomos y preparados, pero también menos proclives a consumir su tiempo en actividades extraescolares y, por ello, su demanda potencial decrece sensiblemente.

Los equipamientos propuestos, albergue y aula de naturaleza, y las actividades de educación ambiental y senderismo-itinerarios didácticos, han definido como "servicios y actividades principales", porque constituyen la columna vertebral y razón de ser del Centro.

En todos ellos, como ya se apuntó más arriba, la población educativa se constituye el primer mercado potencial y, por tanto, la masa crítica necesaria para asegurar la viabilidad del Centro.

En la siguiente tabla, se han relacionado ambas variables, "servicios y actividades principales" y población educativa, de cara a analizar su incidencia territorial, distinguiendo así tres áreas de mercado.

Tabla. Segmentos de mercado del Centro Lúdico-Ambiental del Ecosistema del Encinar:
 niveles de competencia de las actividades-servicios propuestos por áreas de mercado

	Áreas de mercado			
	1ª Área de mercado: LOCAL	2ª Área de mercado: ENTORNO URBANO PRÓXIMO	3ª Área de mercado: RESTO PROVINCIA DE SALAMANCA	
ALBERGUE	BAJA	BAJA	BAJA	
AULA DE NATURALEZA	BAJA	BAJA	BAJA	
ACTIVIDADES DE EDUCACIÓN AMBIENTAL	BAJA	BAJA	BAJA	
RUTAS DE SENDERISMO E ITINERARIOS DIDÁCTICOS	BAJA	BAJA	BAJA	
Niveles de competencia	MÁXIMA	ALTA	MEDIA	BAJA

Atendiendo al grado de influencia estimado del futuro Centro se pueden diferenciar tres áreas potenciales de mercado, de mayor a menor intensidad de atracción; expuestas a continuación.

1ª Área de Mercado: Local.

Está constituida por la población en edad escolar de 5 a 19 años del municipio de Terradillos. Tanto por su ubicación en la Urbanización de "El Encinar" como por su vocación esencial de equipamiento sociocultural al servicio de los ciudadanos, el Centro ejercerá una atracción directa sobre el municipio de Terradillos, y su población en edad escolar, infantil y joven, van a ser sus principales usuarios y beneficiarios (mejores prestaciones).

Los cálculos demográficos se han realizado a partir de la población residente (empadronada), entre los 5 y 19 años de edad. Esta área alberga cerca de 650 potenciales usuarios del Centro.

Dentro de esta área de influencia es necesario subrayar el papel que pueden ejercer, en cuanto a la participación e implicación en el futuro Centro, los dos centros educativos ubicados en la Urbanización de "El Encinar": Colegio Público Rafael Alberti y el Instituto de Educación Secundaria Obligatoria "Quercus".

2ª Área de Mercado: Entorno Urbano Próximo.

Se compone de los municipios del entorno urbano próximo del municipio de Terradillos, en torno al eje de comunicaciones de la C-510, entre la ciudad de Salamanca y Alba de Tormes; otros municipios que integran esta área son Calvarrasa de Arriba, Carbajosa de La Sagrada y Santa Marta de Tormes.

En esta segunda área de influencia el gradiente de atracción disminuye, aunque, sin duda alguna, el futuro Centro va a tener una gran accesibilidad respecto a las demandas potenciales de estos municipios.

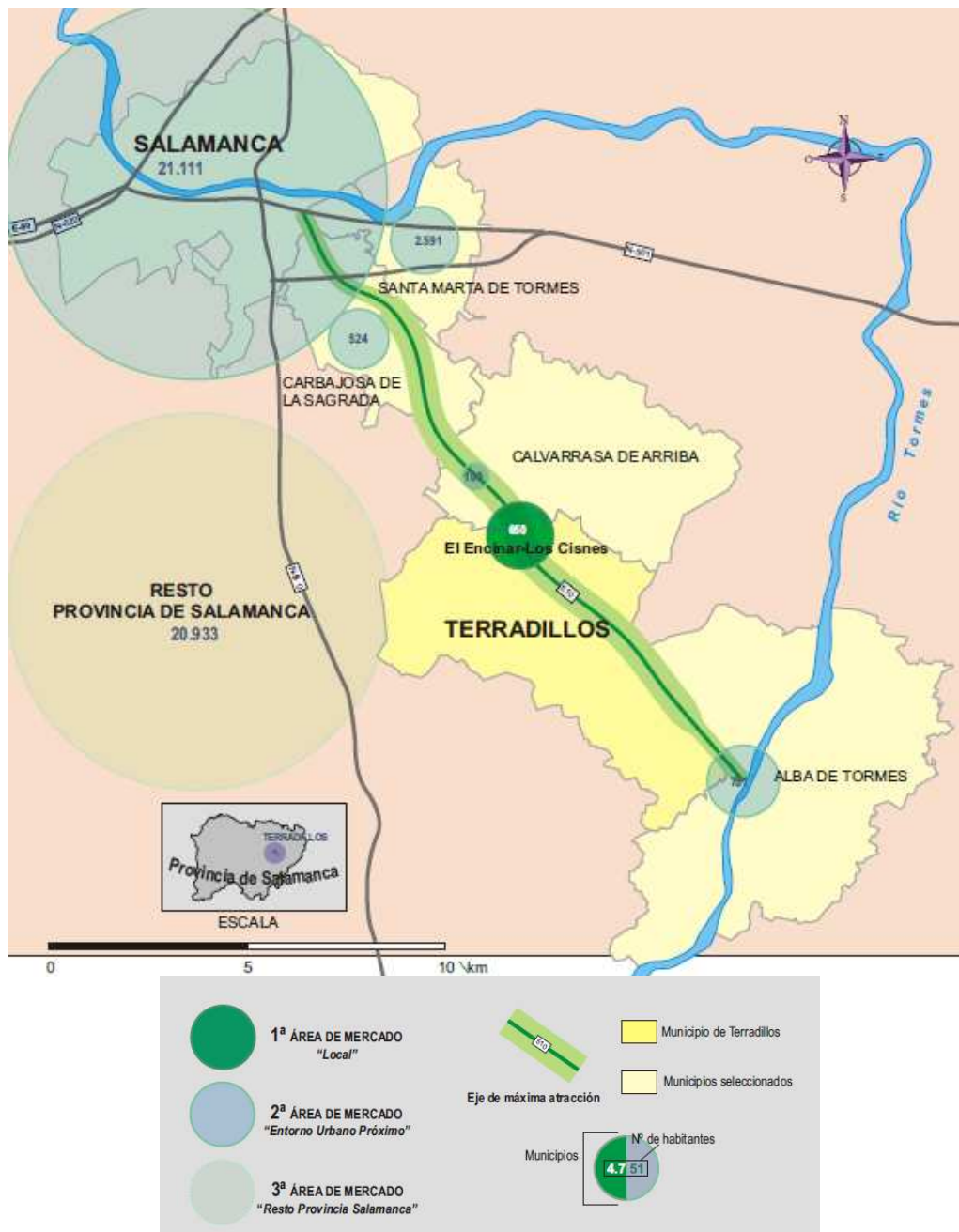
La escasa dotación de servicios de educación ambiental y ocio vinculado a la naturaleza en el área periurbana de la ciudad de Salamanca brinda excelentes oportunidades para asegurar un volumen adecuado de visitantes y usuarios en el futuro Centro. Por ello, los centros de enseñanza y la "población educativa" (unos 25000 habitantes entre 5 y 19 años) del área van a ser decisivos para el futuro de esta propuesta.

3ª Área de Mercado: Resto de la provincia de Salamanca.

Corresponde con el resto de los municipios de la Provincia de Salamanca. Se estima que la atracción en esta tercera área de influencia será inferior a las anteriores áreas analizadas por el incremento de la distancia a recorrer, y consiguiente menor accesibilidad.

En todas las áreas de mercado descritas los centros de enseñanza van a desempeñar un papel de crucial, como principales demandantes de actividades y usuarios de los equipamientos ofertados en el Centro Lúdico-Ambiental del Ecosistema del Encinar.

Mención a parte, se debe considerar el mercado universitario (a partir de los 18 años). La proximidad de una ciudad fuertemente especializada en las funciones universitarias (con dos emblemáticas universidades, Universidad de Salamanca y Universidad Pontificia), es sin duda, una ventaja estratégica que debe aprovechar el futuro Centro. Pese a que las actividades y equipamientos descritos estén diseñados prioritariamente para atender las demandas de la comunidad educativa preuniversitaria, no por ello se debe renunciar a ofertar ciertos servicios de calidad para un público más especializado, como es el caso de la comunidad universitaria. Entre estos servicios, se podrían destacar la interpretación ambiental, la educación ambiental y el aula de apoyo dotada técnicamente para reuniones de tipo académico.



9.2.- Otros aspectos económicos del Proyecto. VAN y TIR.

Dentro de las previsiones económicas que se realizan en los proyectos, hay que destacar la búsqueda de dos indicadores principales que muestran las posibilidades de rentabilidad del mismo. Tal es el caso del VAN y el TIR.

El VAN o Valor Actual Neto nos permite conocer el plazo de tiempo en el que la inversión que se realizase en el presente proyecto podría ser rentable en el caso de que se generasen flujos de caja por los beneficios anuales. En el momento en el que el Proyecto comenzase a ser rentable tendríamos la TIR o Tasa Interna de Retorno para la inversión.

Dado que el Proyecto se ha planteado desde el principio como un Proyecto "No Productivo", en el cual inicialmente se realice una inversión y anualmente se dispondrán partidas de gasto que lo sustenten, no se calculan estos indicadores.

La viabilidad del Proyecto depende únicamente de las inyecciones económicas que se dispongan tanto para el inicio del mismo como para su desarrollo.

9.3.- Balances de inversión.

En el punto 7 de la presente memoria se indican las partidas presupuestarias que se dispondrán desde el Ayuntamiento para el sostenimiento del Proyecto, ya que al calificarse como No Productivo, no puede sostenerse por sus ingresos.

La tabla que se elabora contempla las inversiones anuales que el Ayuntamiento prevé como básicas para la realización de las actividades propuestas, las cuales, como se ha indicado, tienen un precio simbólico que en ningún caso revertirá como beneficio para el Ayuntamiento. En el caso de que la asistencia a las actividades fuese notablemente mayor a la esperada en un principio se decidirá entre reducir el coste simbólico de acceso (1 €) o bien en desarrollar nuevas actividades (equipos informáticos).

El límite máximo de ingresos susceptibles por la vía de la cuota simbólica de las actividades será el de la inversión anual realizada en personal y material fungible, revirtiendo cualquier ingreso que estuviese por encima de esta cantidad en nuevos gastos de diferentes tipos.

DESARROLLO PRODUCTIVO DEL PROYECTO						
Partida	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6 y sucesivos
Personal	72.000,00 €	73.440,00 €	74.908,80 €	76.406,98 €	77.935,12 €	79.493,82 €
Material fungible	10.000,00 €	10.300,00 €	10.609,00 €	10.927,27 €	11.255,09 €	11.592,74 €
Ingresos por actividad	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
Total	77.000,00 €	78.740,00 €	80.517,80 €	82.334,25 €	84.190,20 €	86.086,56 €

En la línea que describe la inversión en personal, se contabiliza a partir del primer año un posible incremento del 2% anual entre nóminas. Se marcan en rojo al ser un gasto.

En la línea que describe la inversión en material fungible se contabiliza a partir del primer año un posible incremento en base al IPC del 3%. Se marcan en rojo al ser un gasto.

Los ingresos por actividad podrán variar en función de los asistentes y podrán dedicarse a reducir, si el Ayuntamiento así lo estima oportuno, el gasto del resto de las partidas. Se marcan en verde al ser un ingreso.

Anejo 1.- Infraestructuras productivas posibles posteriores al presente proyecto.

Tal y como se comenta al inicio del proyecto, las infraestructuras para las que se solicita financiación, y que se califican como "No productivas", servirán como base y atracción para que Promotores privados desarrollen nuevas infraestructuras como las que se exponen a continuación y que suponen el proyecto completo ideado por el Ayuntamiento en sus diferentes fases.

Estas infraestructuras complementarias, al situarse sobre suelo propiedad del Ayuntamiento, se configurarán en forma de Concesión al Promotor por el periodo máximo permitido en la actualidad (40 años), pasando posteriormente a ser propiedad del Ayuntamiento.

Albergue

El Albergue es una estructura básica para el desarrollo de las actividades de Educación Ambiental que se estructuran en jornadas, al igual que es base para la acogida de turistas que quieran disfrutar de actividades turismo de naturaleza. Se supone que la creación de la vía verde hará de este Albergue una parada clásica en la zona entre Salamanca y Alba de Tormes.

Los diferentes colectivos que accedan al Albergue encontrarán una infraestructura perfectamente equipada y con precios asequibles que les permitirá pernoctar en el Municipio sin tener que ubicarse en la capital. Por igual sirve como parada para viajeros que quieran acceder a los Municipios cercanos o a la propia capital gracias a buenas vías de comunicación y transporte urbano.

Es evidente que la implantación del Albergue supone la creación de varios puestos de trabajo de manera directa (gestión, atención, limpieza, etc.) así como el incremento de la cifra de negocio de las empresas del Municipio (los comercios, las farmacias, etc., tendrán más clientes) o la creación de nuevas empresas relacionadas (posible creación de empresas de Turismo Activo que desarrollen sus actividades en el Municipio, etc.). Todos estos puestos de trabajo dependen del Promotor, pero se valorará que tanto en las tareas de construcción como de gestión de la Concesión utilice recursos humanos procedentes del Municipio o sus aledaños.

Otros tipos de centros receptores de turismo

Mientras que el Albergue puede estar orientado a un turismo funcional en el cual se le da más importancia a las actividades que de desarrollan entorno a él que a la propia infraestructura, existen en la actualidad en la Junta de Castilla y León otras formas de Turismo Rural en las cuales la infraestructura en sí tiene mayor importancia. Estas figuras son los Centros de Turismo Rural, las Posadas, y las Posadas Reales.

El Ayuntamiento promoverá la creación de estas infraestructuras como complementarias puesto que en sus fundamentos está la dedicación de los propietarios de forma exclusiva a la empresa, generando así puestos estables en el tiempo.

En este caso el Ayuntamiento no dispondrá suelo para su construcción puesto que no está permitido, pero apoyará las vías de financiación que se puedan obtener en la medida de lo posible.

Café Teatro y Disco-Bar

Aunque en la Sala de Ocio Multicultural se propongan actividades de Teatro por medio de Talleres y un Bar complementario, se propone una nueva infraestructura en la que se desarrolle esta actividad de manera exclusiva.

El planteamiento es que, puesto que se divide en fases la instauración del Proyecto en su totalidad, en un principio exista un bar disponible en la instalación "No productiva" que con el tiempo vaya reduciendo su actividad a horarios normales, coincidiendo con la creación de esta nueva infraestructura.

El Café Teatro y Disco-Bar será un edificio que interconecte todas las zonas existentes en el Proyecto, siendo accesible desde todas ellas.

Como su nombre indica, consiste en una instalación preparada para ofertar Ocio Cultural, complementando los Talleres de Teatro y demás actividades culturales, y Ocio para los jóvenes en el fin de semana sin que deban salir del Municipio hacia la capital o núcleos cercanos, evitando así desplazamientos innecesarios.

Es evidente que esta instalación generará empleo en la zona e instalaciones similares en el Municipio dado el número de jóvenes existentes en Terradillos y en los núcleos cercanos.

La fórmula de Café Teatro surgió en Estados Unidos, concretamente el primer café-teatro nació en Nueva York, en 1957, cuando el propietario de un café permitió a una compañía de jóvenes comediantes actuar ante sus clientes. En las décadas siguientes se ha ido extendiendo con gran éxito en el resto de Estados Unidos y Europa.

El contacto entre el público y los actores es mucho más estrecho en los cafés teatro que en el teatro tradicional. El público también es diferente: predomina la población joven y adulta-joven, en general, así como futuros actores teatrales a la búsqueda de ideas y de papeles, interesados en la vanguardia (la fórmula de café teatro, ha logrado revelar muchos talentos de autores y actores).

El café-teatro se transforma y evoluciona conforme a la variada lúdica del día:

- Las actuaciones teatrales se integrarán en una oferta hostelera de calidad, de cafetería y restauración. Se trata de crear un lugar elegante y agradable, tanto para el café de la mañana y tarde (con cafés y chocolates de calidad acompañados de productos artesanos), en los que se pueda leer la prensa diaria. A media mañana, y media tarde formar parte del "picoteo" de la comida y de la cena ofreciendo vinos selectos y tapas y pinchos.
- En la tarde-noche se desarrollan las actuaciones teatrales, musicales y/o proyección de ciclos de cine, y sesiones de buena música para que los amantes del arte pasen una agradable velada. Las actuaciones en vivo, tanto profesionales como amateur, se realizará de forma más periódica (una vez por semana y/o e en fechas señaladas a modo de certámenes y concursos teatrales).

Como colaborador en el Café Teatro, la programación y puesta en escena de obras teatrales en el municipio se puede realizar a través de la Asociación "Aquí se hace teatro", que desarrolla una serie de actividades –en la que la participación de los ciudadanos resulta clave–, entre las que se podría subrayar:

- Semana Cultural Senegalesa: La creciente interacción entre los pueblos, los grupos y los individuos aporta una mayor comprensión y una mayor apreciación de lo que es bueno e interesante en cada cultura. La promoción de la diversidad cultural refuerza el respeto mutuo y la no discriminación. Debemos, pues, aprovechar las ventajas de la interacción cultural que existe en este municipio organizando eventos que favorezcan el acercamiento intercultural.
- Participación cultural en el entorno territorial: colaborando en las fiestas comarcales, semanas culturales, etc.

Hay que destacar que en la actualidad hay una actividad de Café Teatro casi nula en la zona, incluyendo la Capital, por lo que además de interesante desde el punto de vista cultural, resulta novedoso desde el punto de vista empresarial, ya que únicamente hay una empresa que desarrolle esta actividad, puesto que el resto son pequeños bares que ocasionalmente ofertan actividades culturales.

Piscina Cubierta y Spa

Como proyecto novedoso en la toda la zona cercana al Municipio (área de influencia marcada en el Capítulo 9) está la creación de Spa, que constará de una piscina integrada en el medio y que pueda usarse tanto en invierno como en verano (se pueda descubrir) para actividades lúdicas y deportivas, con una zona de hidroterapia, con circuitos de agua de hidromasaje, con zonas de baños turcos y de saunas, incorporando las nuevas técnicas de cromoterapia y aromaterapia.

Este Spa se convertirá en un referente de la zona destacando su proximidad a Salamanca, donde en la actualidad no se encuentran instalaciones tan completas y accesibles.

Los puestos de trabajo directos y relacionados que se pueden crear a través de esta infraestructura son cuantiosos, pudiendo el Ayuntamiento colaborar mediante convenios en el personal que se encargue de la gestión de las actividades.

Además hay que destacar que la parte terapéutica del Spa y la Piscina Cubierta es un potenciador conjunto al resto de las instalaciones propuestas, existiendo posibilidades de elaborar programas de recuperación de lesiones, gimnasias acuáticas, acuaterapia en la tercera edad o en minusválidos, ampliando el espectro de población susceptible de acudir a las instalaciones e incluso de pernoctar en el Municipio.

Otras instalaciones deportivas

La Zona Deportiva viene a completar las instalaciones existentes en el Municipio. Es por ello que una de las condiciones básicas en su desarrollo es que respondan a un calendario concienzudamente establecido por el cual el Ayuntamiento siempre tenga disponibles instalaciones para el ciudadano. Como base constará de una pista de atletismo, pista de skate-board, frontón, y rocódromo (en la parte posterior o lateral del frontón). En la actualidad existe un pabellón completo y un campo de fútbol propiedad del Ayuntamiento que se mantienen y se gestionan anualmente.

Estas instalaciones irán adheridas a un Gimnasio de alta capacidad en el que se desarrollen tanto actividades de musculación como actividades dirigidas destinadas a la mejora física. Estas actividades dirigidas pueden ser franquiciadas a formadores a nivel mundial (como es el caso de "Les Mills", desarrolladora de las rutinas "Body Pump", "Body Combat", "Body Balance", etc.). También se desarrollarán entrenamientos personalizados, dietética de los usuarios, y fisioterapia, entre otras.

El acceso al Gimnasio de los usuarios a su vez potenciará el acceso al resto de las actividades propuestas, combinando el disfrute de una vida saludable con la atención de los más pequeños (que se quedarán en la ludoteca del Municipio o en un posible "Parki-Natura").

Los puestos de trabajo que se pueden crear en el Municipio a través de esta infraestructura son variados y combinables con las actividades deportivas que en la actualidad se desarrollan en el Municipio.

"Parki-Natura"

Con un hipotético nombre de "Parki-Natura" se propone un tipo de infraestructura en la que mezclando el cuidado de los niños y la educación o sensibilización hacia el Medio Ambiente, los padres puedan dejar al cuidado de profesionales a sus hijos mientras ellos disfrutaban de las instalaciones ya sea a nivel de Educación Ambiental o a nivel Ocio-Lúdico Multicultural o Deportivo.

Esta instalación contará con una ambientación similar al entorno en que se ubica y está capacitada para cuidar y gestionar las actividades de niños de corta edad en horarios en combinación con la disponibilidad de apertura del resto de las instalaciones.

La demanda en el Municipio de estos servicios debida a la cantidad de niños hará de esta infraestructura un negocio sostenible y generador de empleo.

Geriátrico

Se menciona aquí la posibilidad de llevar a cabo una infraestructura geriátrica en el complejo, si bien en la actualidad existe un interés inmediato de desarrollarlo de manera privada en la parcela contigua.

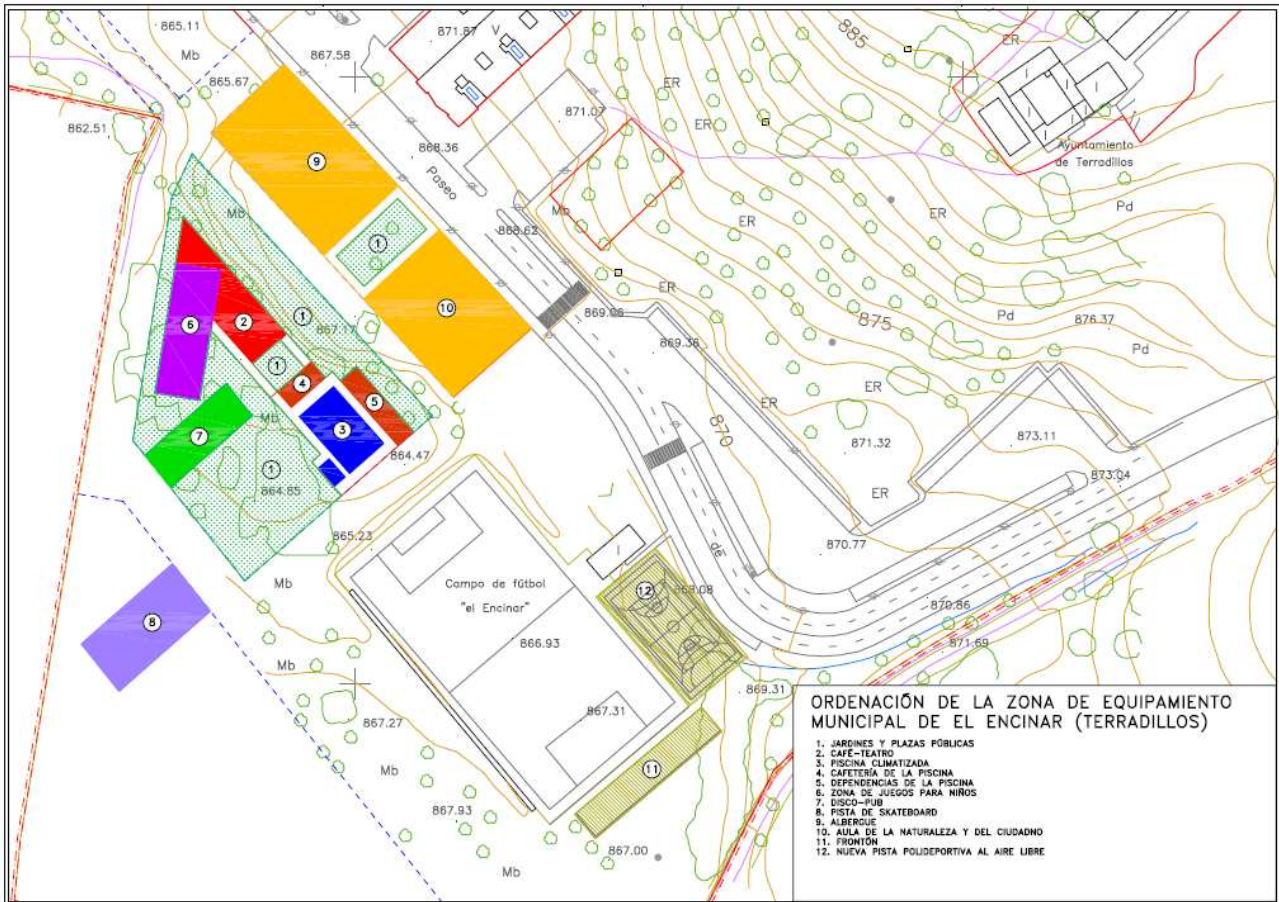
El proyecto que se contempla en la actualidad desarrollaría unas cien plazas para el cuidado de personas mayores, las cuales, además de todos los servicios que se desarrollen en el propio geriátrico, serían susceptibles de utilizar el resto de instalaciones como son la zona de Spa y Piscina Cubierta con hidroterapia, el gimnasio, etc.

La envergadura de esta infraestructura hace de ella una instalación susceptible de realizar convenios con Organismos Estatales, Autonómicos, o Provinciales, destacando la cantidad de servicios anejos que puede desarrollar este futuro Geriátrico en combinación con todas las infraestructuras expuestas.

Anejo 2.- Plano base de las infraestructuras

El plano que se presenta a continuación debe servir como base para la ordenación que se desarrollará de todas las instalaciones mencionadas hasta el momento.

Este plano no es vinculante y será modificado posteriormente.



En Salamanca, a 13 de Enero de 2009.

Fdo: Amador Montero González, Alcalde.

