

Influencia del Parque Temático de la Comunidad de Madrid en la transformación del municipio de San Martín de la Vega

PEDRO MONTALVO BARRAGÁN

Universidad Complutense de Madrid

1. Introducción

Con el presente trabajo se pretende mostrar la transformación general que se está produciendo en el municipio madrileño de San Martín de la Vega, haciendo sobre todo hincapié en aspectos relacionados con la infraestructura y servicios. Estos cambios han sido y serán provocados por la influencia que genera la localización del Parque Temático de la Comunidad de Madrid en su territorio.

2. El Parque Temático de San Martín de la Vega

El Ayuntamiento y la Consejería de Obras Públicas de la Comunidad de Madrid firmaron en julio de 1996 un convenio en virtud del cual se instalará en el municipio de San Martín de la Vega un parque temático denominado en principio "Ciudad del Ocio".

La Consejería adquirió a través de la empresa pública ARPEGIO una finca de quinientas cincuenta hectáreas en la zona denominada Gózquez de Arriba, por lo que el Ayuntamiento de San Martín de la Vega, procedió a su calificación urbanística, con el uso principal de ocio y secundario de servicios para apoyo a dicho Parque.

La Comunidad Madrid prepara paso a paso la zona de San Martín de la Vega para acoger al futuro Parque Temático. En este sentido y una vez estudiado los terrenos se procede al acondicionamiento del mismo y a la construcción de las instalaciones que albergarán el Parque Temático.

2.1. Mejoras en las infraestructuras

En el año 1999 comenzaron las obras de allanamiento del terreno para posteriormente, no sólo mejorar los posibles accesos existentes a dicho Parque, sino también la construcción de viales nuevos (MAPA 1).

MAPA 1.
CONEXIONES AL PARQUE TEMÁTICO



Fuente: Periódico "ABC". 1999

En un primer momento el tipo de transformaciones aprobadas entre la Comunidad de Madrid, la multinacional Time Warner y el Ayuntamiento de San Martín son las siguientes:

- La Comunidad utilizará dos viales existentes para la conexión del Sur con Madrid.
- Una de ellas, la carretera M-301, que sale del by-pass del nudo supersur, prácticamente acondicionada en sus dieciocho kilómetros totales por un importe de 798 millones de pesetas. Esta mejora ha consistido en la remodelación de la vía, rectificación de las curvas, además de dotarla de arcén y añadirle una vía ciclista, en la cual, aún no se han prolongado los cuatro kilómetros, proyectados por la zona norte del Parque, para permitir a los ciclistas, el acceso directo al recinto recreativo.

— Igualmente, se ha aprobado una partida de seiscientos cincuenta millones para ensanchar el trazado de la M-506, carretera que conecta el municipio de Pinto con el de San Martín de la Vega.

En este caso, se acondicionará el firme existente, como el ensanchamiento de la calzada, la rectificación de ramales, la eliminación de algunas curvas y la mejora del alumbrado. Además, los cambios y transformaciones de este vial se encuentran en un proceso muy avanzado, en este año 2001, a pesar del trastorno y el retraso que supone acondicionar una vía de mucho tránsito y en constante funcionamiento.

— Por otro lado, también se proyecta una nueva carretera de 6,5 kilómetros y dos carriles, desde la nacional de Andalucía (N-IV), entre Pinto y Valdemoro, hasta San Martín de la Vega.

Uno de los elementos que se ha tenido en cuenta es el respeto a ultranza del medio ambiente y los límites del Parque Regional del Sureste, que transita en parte por el área de estudio. Por este motivo, se ha decidido proyectar esta nueva carretera, que tendrá características de autovía, por la zona sur del futuro Parque Temático, desde la Nacional IV o carretera de Andalucía.

La nueva autovía, por el sur del Parque Regional, nacerá en la Nacional IV entre las localidades de Pinto y Valdemoro. Tendrá una longitud de 6,5 kilómetros y contará con dos carriles en cada sentido de la marcha y arcenes y asimismo, dispondrá de una mediana estrecha.

Las inversiones para este vial son de cuatro mil millones de pesetas, además, sus obras estaban programadas para empezar en la primavera de 1998 y terminarse doce meses después, pero ha existido y existe un problema con las empresas yeseras y areneras, localizadas en el municipio de San Martín, que han reclamado sus derechos de explotación minera en la finca adquirida por la Comunidad de Madrid. En este sentido, no ha habido más remedio que posponer la construcción de esta vía, quizás para finales del año 2001.

En la actualidad, la Consejería de Obras Públicas está proyectando la continuación de la nueva autovía desde el Parque Temático hasta San Martín de la Vega, así como la variante que rodeará a esta localidad.

Las infraestructuras son un factor fundamental para que en un foco turístico o de ocio se produzca una transformación del espacio, aunque algunos no funcionan sólo con la mejora de carreteras, sino que también es primordial facilitar otros medios de transporte, en este caso un servicio de trenes o de autobuses aparte del vehículo propio.

Esto es precisamente lo que ocurre en este Parque Temático, pues además de las mejoras de viales ya existentes y la proyección de nuevas carreteras, es necesaria la construcción de un nuevo trazado férreo.

De este modo, hay que resaltar una lanzadera que saldrá de la estación de Atocha. Se trata de la línea 3 de cercanías (C-3) de la Comunidad de Madrid, la que conecte con el complejo recreativo a su paso, bien por el municipio de Valdemoro o por el de Pinto.

Este medio de transporte, muy necesario en la zona, será una de las grandes apuestas ligadas, o vinculadas con el complejo del Parque de Ocio, pues además de aprovechar las infraestructuras actuales, conecta municipios tradicionalmente aislados de la región, a través de un medio de transporte limpio y moderno que no afecte al Parque Regional del Sureste, caracterizado por su gran riqueza medioambiental.

El convenio suscrito entre la Consejería de Obras Públicas y el Ayuntamiento de San Martín de la Vega para la financiación del tren a este municipio, recoge la sustitución por ARPEGIO, en su calidad de propietario único del suelo, de la preceptiva cesión de 10% del aprovechamiento urbano de los terrenos por su valoración económica de 2.955 millones

de pesetas. Este dinero se destinará a la cofinanciación de la comisión ferroviaria con San Martín de la Vega y la construcción de una estación en el casco urbano del municipio. No obstante esta obra no será realizada por la Comunidad de Madrid, sino por RENFE.

Las transformaciones en las infraestructuras del municipio de San Martín de la Vega posibilitará la vertebración del Sur de la Comunidad de Madrid y comunicar con ello a varios municipios como Pinto, Valdemoro, o al propio San Martín con el resto de la región.

En la actualidad, a principios del año 2001, las obras del Parque Temático están muy avanzadas en lo que se refiere a infraestructuras, pues la remodelación y mejora de la carretera M-506, que une el municipio de Pinto con el de San Martín de la Vega, o las circunvalaciones que unen con otros viales y otros municipios, como Morata de Tajuña o Arganda, lo demuestran.

Por otro lado, se ha comenzado las obras de canalización de residuos, alumbrado y saneamiento, así como el acondicionamiento del terreno para la posterior edificación. Este es el caso de las construcciones destinadas a oficinas del Parque Temático, o la estructura de algunas atracciones.

2.2. Previsiones en el sector servicios

Una vez adelantados los datos referidos a las mejoras en las infraestructuras del municipio en cuestión, paso a tratar los cambios que pueden afectar en un futuro al sector servicios. En este sentido, la comisión de urbanismo de Madrid, en su sesión del 22 de septiembre de 1998, aprobó definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU-D "Parque de Ocio" del Área de Reparto D.

El Plan Parcial estructura el ámbito en cinco Zonas de carácter lucrativo, además de las zonas verdes, servicios de interés público social y red viaria (TABLA 1).

La atracción de público, que generará el Parque Temático, provocará que en el Parque y en su entorno más próximo, haya una serie de cambios y se ofrezcan nuevos servicios.

TABLA 1.
ZONAS DE CLASIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE DESTINADA AL COMPLEJO DEL PARQUE TEMÁTICO

ZONA	Superficie (Has)	Edificabilidad (m ² construidos)	Plazas Aparcamiento
1. Parque Temático	148,77	120.000	4.800
2. Hotelera	64,45	225.000	4.500
3. Centro Comercial y Recreativas	36,8	105.000	3.214
4. Actividades Complementarias	54,86	155.000	3.100
5. Actividades	68,62	220.000	2.200
Serv. Int. Público y Social	18	54.000	1.080
Zonas verdes	45	***	***
Red viaria	13,5	***	***
Total	450	879.000	16.494

Fuente: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por la Memoria de Gestión. 1995-1999. Ayuntamiento de San Martín de la Vega.

Los servicios dedicados al entretenimiento y el ocio son evidentes, pero además de estos podemos destacar otros igualmente importantes y necesarios, como son los servicios de restauración y hostelería.

Todas las grandes actividades concentradas en un territorio implican una serie de movimientos de personas y actividades que terminan por afectar directamente sobre el entorno más inmediato.

Esto es precisamente lo que ocurre en el municipio de San Martín de la Vega, aunque el grado de influencia también llega a los municipios más próximos, como es el caso de Pinto y Valdemoro.

La localización del Parque Temático viene acompañada de una serie de servicios a la población:

— En primer lugar, destaca los servicios de restauración (cafeterías, restaurantes, recintos de comida rápida, quioscos, etc.), pues la asistencia a este recinto recreativo, tanto de personal empleado en los diferentes edificios del Parque, como los turistas, lo requieren.

— En segundo lugar, resaltan los centros hoteleros (hoteles, hostales y pensiones) que se construirán, no sólo en el recinto de ocio, sino también en el municipio de San Martín, o en otros, como en Pinto, o Valdemoro.

La razón es si cabe mucho más evidente, pues facilitar el alojamiento a todo el personal y turistas pronosticados es una necesidad.

— La venta de productos relacionados con el Parque Temático y la localización en el recinto del mismo, de centros comerciales, facilitará la actividad comercial y con ello, toda una serie de servicios "ad hoc", relacionados con la venta, post-venta, aparcamiento, lavado de vehículos, etc., es decir, siempre en atención con el cliente.

— Finalmente, los servicios recreativos y las diversas actividades que originarán las distintas atracciones del Parque Temático, podrían enclavarse dentro de una "Geografía lúdica o del ocio". Pues no debemos olvidar que los servicios del ocio, están adquiriendo cada vez más importancia, no sólo por la localización y construcción de un mayor número de Parques Temáticos en los municipios españoles, como son "Terra Mítica", en Benidorm; "Port Aventura", en la Costa Dorada; o "Isla Mágica", en Sevilla, entre otros. Existen otro tipo de actividades en ascenso en nuestro país, como son las zonas de ocio, donde se combinan, varias salas de cine, boleras, restaurantes, cafeterías, y tiendas de todo tipo de productos, aunque dedicadas principalmente a la ropa y sus complementos.

3. Conclusión

Las actividades recreativas se han caracterizado la mayor parte de las veces, por estimular los sectores industriales en crisis, alimentando el crecimiento de los servicios; alterando el medio físico; ocasionando modificaciones en la distribución espacial de la población, la mano de obra y las rentas; y provocando importantes metamorfosis en la colectividad y la vertebración de las relaciones, entre los elementos de los sistemas de asentamiento. Y todo ello, porque uno de los pilares principales de este sector es el ser una actividad de dimensión espacial. Como ejemplo, están los parques temáticos y las zonas de ocio de estos últimos años del siglo XX y principios del XXI, caracterizados por ser un ávido consumidor de espacio y mucho más espacios nuevos.

La entrada de un nuevo espacio turístico en un territorio pasa por analizar la influencia de la estructura territorial y socioeconómica sobre la que se organiza, con especial interés en las interacciones entre configuración del espacio recreativo, servicios y las actividades preexistentes para determinar, las intervenciones y la búsqueda de relaciones de complementariedad con la estructura formal y funcional sobre la que se interviene. Esto es lo que se espera cumplir en el área de estudio, además, sólo el uso racional de este territorio y de los recursos garantizará la sostenibilidad.

La tematización del ocio abre innumerables posibilidades en este sentido, donde lo más destacable es la espectacularización del espacio turístico (SACK, R.D., 1992). Los grandes parques en los nuevos espacios son un atractivo esencial para la captación de visitantes.

Uno de los efectos inmediatos derivados de la apertura del Parque Temático de San Martín de la Vega, recae en la mejora de infraestructuras y servicios en el área analizada (COCIN, 1996; ANTÓN CLAVÉ, S., 1997).

Aunque también hay que resaltar la variedad de servicios vinculados al sector de la hostelería y restauración para hacer frente al pronosticado mayor nivel de ocupación de estos municipios, o áreas limítrofes, incluido Madrid, en primer lugar, por su evidente preponderancia frente al resto de municipios.

Además, como actividad inherente al proceso de terciarización de la economía a diferentes escalas espaciales y en distintos entornos, la localización del Parque Temático de la Comunidad de Madrid, puede ser considerado como un factor para la reorganización y configuración del territorio y de los modelos de desarrollo. Esto es lo que ocurre en el caso de San Martín de la Vega, donde mediante una planificación y una gestión basada en la sostenibilidad ambiental, económica y social, tanto por parte de la Comunidad Madrid como del Ayuntamiento de San Martín, se gestarán unas consecuencias, tanto positivas, como negativas.

Dentro del grupo de razones positivas, encontramos factores territoriales y también socioeconómicos:

— Por un lado, están las transformaciones territoriales que padecerá el municipio en el cual se sitúa dicho Parque. Esto se traduce en la mejora en la red de infraestructuras existentes, como la M-506 y la M-301, junto con la construcción del futuro ramal ferroviario que enlazará el municipio de Valdemoro, o el de Pinto (aún no está claro) con el de San Martín de la Vega en la línea C-3 de los trenes de Cercanías de la Comunidad de Madrid.

Este hecho atraerá mayor población al parque temático y al propio municipio de San Martín, pero principalmente beneficiará el transporte de la población residente en el núcleo analizado, con mayores posibilidades de intercambio con Madrid-capital y con el resto de municipios.

— Otro aspecto interesante es la transformación demográfica del municipio. La principal razón de este crecimiento puede ser el aporte de activos atraídos por los empleos reales, o potenciales, ocasionados por estas actividades, como ocurre con la generación de nuevos equipamientos y servicios, y la consecuente generación de puestos de trabajo en sector de la construcción, lo cual se asocia a unos complejos movimientos migratorios que dinamizan el movimiento natural de la población.

De ahí, que otras de las virtudes sean las buenas expectativas de creación de empleo, pues según las previsiones del Ayuntamiento de San Martín de la Vega, el Parque Temático puede generar unos 1.500 puestos de trabajo, entre directos e inducidos, en aquellas actividades vinculadas con los perfiles profesionales que necesiten, bien por parte del Parque, como por los demás sectores localizados en dicho terreno. Se trata de empleos, gran parte de ellos

establecidos en el sector servicios, que en términos generales puedan ser caracterizados, en su mayoría, por la eventualidad, estacionalidad, feminización y polarización (ANTÓN CLAVÉ, S., 1997).

Con estas perspectivas se pretende reducir en parte, el número de parados que afectan al municipio, no sólo a los parados de larga duración, sino también a los que se incorporan por primera vez al mercado de trabajo.

— De la misma forma, otra de las ventajas y la más discutida, sea el desarrollo de la economía de los vecinos de San Martín de la Vega, puesto que el importante número de personas que traerá consigo este espacio de ocio, repercutirá también en el municipio y con ello, se favorecerá el desarrollo económico de su sector comercial y de servicios.

Todos sabemos que los efectos del turismo se manifiestan de forma plena sobre el sector terciario. Por ejemplo, el desarrollo de los transportes, de los equipamientos hoteleros, del comercio de bienes, la proliferación de entidades financieras y aseguradoras, la expansión del abanico de servicios profesionales de todo tipo, son consecuencia directa de las nuevas necesidades creadas por la demanda turística. Esto es en efecto lo que se prevé que ocurra en el caso del Parque Temático de San Martín de la Vega, pero también es probable que en un principio los efectos positivos no se hagan notar tan pronto en el propio municipio de San Martín.

Claro que toda nueva actividad introducida en un espacio tranquilo, desde el punto de vista territorial y socioeconómico, supone un sobresalto y una serie de cambios, que pueden conllevar situaciones negativas:

— Una de los principales motivos, sino decir el más importante, son las nefastas consecuencias económicas a las que se van a ver sometidos los pequeños comerciantes del propio municipio, que no podrán competir con la política de precios y el poder de convocatoria de las actividades comerciales que también se instalarán dentro del terreno destinado al Parque de Ocio, como ocurre con el caso de unos grandes almacenes y los centros de restauración y hostelería que acompañarán a dicho complejo.

Este sería uno de los factores a resolver, pues para una población, que básicamente vive de la agricultura y del comercio familiar, no resultaría adecuado entrar en unos niveles de competencia económica y además, encontrarse en una posición tan desventajosa.

Sólo los más optimistas piensan que con la llegada de turistas se puede reflotar la vida económica del municipio, pues a más personas, mayor posibilidades de consumo, pero recordemos que el Parque Temático y demás sectores que componen el conjunto de ocio y recreación de la Comunidad de Madrid y de la compañía Warner Bros., se localizan unos 8 kilómetros antes del municipio de San Martín de la Vega, que en un primer momento, las nuevas vías de comunicación sólo llegarán al Parque y asimismo, el Parque de Ocio estará rodeado de todas las necesidades que precise el turista, como son el alojamiento (construcción de complejos hoteleros), actividades comerciales (grandes almacenes) y centros de restauración y hostelería. Por lo tanto, la visita de los turistas al municipio de San Martín de la Vega resulta al principio incierta.

— Finalmente, otro de los elementos que no se debe descuidar es el indudable factor de degradación ambiental y paisajística, que se puede provocar. En este caso, cuando el consumo del espacio por una actividad de este tipo, atiende menos a la integración en el paisaje que al lucro inmediato, el medio ambiente acaba sufriendo unos vacíos que, de no ser subsanados, provocará perjuicios, gastos y en general deseconomías (CALLIZO, J., 1991). La atención

recae sobre el Parque Regional del Sureste, cuya proximidad al Parque de Ocio debe vigilarse para no resultar degradado con el tiempo.

En definitiva, el Parque Temático de San Martín de la Vega, todavía se encuentra en este año 2001 en una primera fase, marcada por la mejora de los accesos, las infraestructuras y saneamientos. Es decir, los cambios empiezan a ser evidentes en el municipio, pero hasta dentro de dos años y medio, o tres años no se observarán las transformaciones que influyan en las actividades económicas y el sector servicios, aunque claro, este espacio de ocio no es el único de España y de acuerdo a las características de los que le han precedido en otras comunidades autónomas, ha sido posible establecer unas previsiones y conclusiones al respecto.

Bibliografía

ANTÓN CLAVÉ, S. (1997): "The Port Aventura theme park and the restructuring of coastal tourist areas in Catalonia". En *European Urban and Regional Studies*, 4 (3), págs. 257-262.

Artículos del periódico "ABC".

Artículos del periódico "El Mundo".

Artículos del periódico "El País".

CALLIZO SONEIRO, J. (1991): "Aproximación a la Geografía del Turismo". En *Espacios y Sociedades*, nº 21. Madrid, Ed. Síntesis, 216 pp.

COCIN (1996): *El turisme i l'impacte de Port Aventura. Tarragona*. Cambra Oficial de Comerç, Indústria i Navegació de Tarragona i Consorci del Centre Recreatiu i Turístic de Vila-Seca i Salou, 153 pp.

MEMORIA DE GESTIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE SAN MARTÍN DE LA VEGA. 1995-1999. 32 pp.

SACK, R.D. (1992): *Place, modernity and the consumer's world*. Baltimore, Johns Hopkins, Univ. Press.