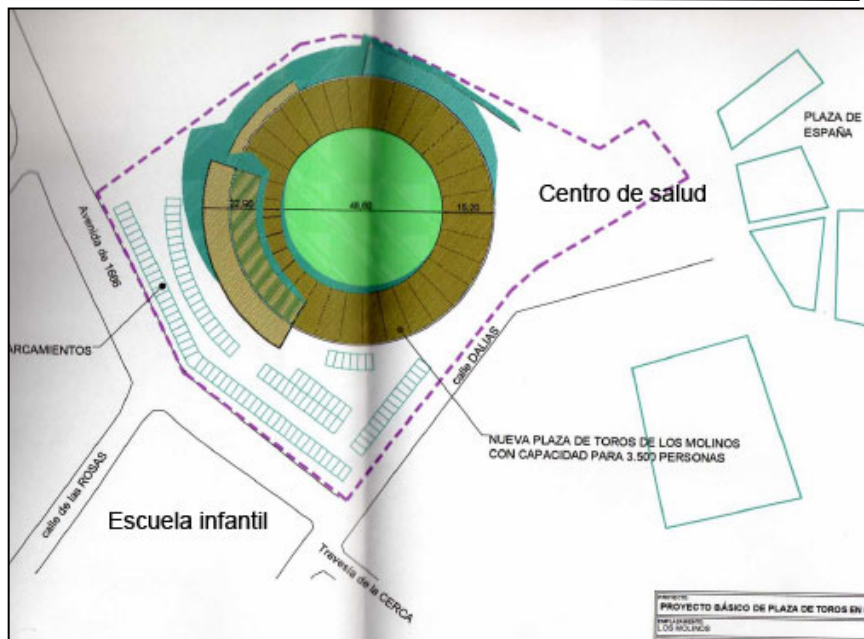


SERIE DOCUMENTOS. Nº 1

Un proyecto descabellado de Plaza de Toros con Centro Comercial, en terreno público

El PP de Los Molinos ha lanzado como cuestión urgente la propuesta de permitir que una empresa privada pueda hacer una Plaza de Toros permanente, con un supermercado y locales comerciales, junto al Parque de las Cigüeñas, entre la Escuela Infantil y el Centro de Salud, en terreno público que pretende ceder por 35, 40 o 60 años.

En el Pleno Ordinario celebrado el 6 de septiembre de 2007, se aprobó, con los votos de los cinco concejales del PP y los dos de Primero Los Molinos, seguir avanzando en esta propuesta ilógica, que en estudios y consultas ya nos ha costado más de 20.000 €



El proyecto responde a una huida hacia delante del equipo de gobierno del PP

No es la primera vez, que la precipitación, el deseo de quedar bien, la improvisación, etc. **amenazan con crear un problema de importantes dimensiones en nuestro pueblo.** Tenemos muy recientes los casos del Polideportivo (que, recordemos que se ubicó en una zona pésima, invadiendo el cauce del río, por la razón principal de su cercanía al Colegio Público, que finalmente quedará situado a un kilómetro), el de la construcción en dos fases del nuevo Colegio Público sobre los terrenos del campo de fútbol y separado del centro del pueblo por una carretera, de la propuesta disparatada de Casa de Cultura también en los terrenos de La Cerca, etc.

Tenemos que recordar, aunque por desgracia se ha impedido esa posibilidad, que en nuestro programa para las elecciones municipales de 2003, planteamos que **en los terrenos de La Cerca se debería haber ubicado el nuevo Colegio Público**, por ser una zona céntrica que permitiría el mejor acceso de los alumnos y la utilización fuera del horario escolar de sus instalaciones, dar más vida al desamparado casco urbano, por estar junto a la Escuela Infantil, el Centro de Salud y el Ayuntamiento, cerca del Polideportivo y del futuro Centro Cultural en los edificios del Colegio Divino Maestro, etc. Y tenemos que recordar también que, contra lo que se ha dicho, en esa parcela existen 10.239 metros cuadrados de terreno público de uso dotacional (además de los casi 3.000 metros cuadrados que hoy ocupa

la Escuela Infantil) en los que entraba perfectamente el nuevo colegio, que necesitaba una superficie de 9.500 metros cuadrados, según dijo el propio Alcalde en un Pleno y está recogido en las Actas. Pero con esa errónea opción, que muestra a las claras cuáles son las prioridades del equipo de gobierno, se ha cometido un error que todos pagaremos y se pretende hoy culminar ese error con otro de mayor impacto negativo.

Se trata de un proyecto poco pensado y estudiado, **una fuga hacia delante, que pretende enmascarar la falta de realidades de mejora de la calidad de vida de la población y las deficiencias de la gestión del equipo de gobierno**, haciendo ver que nuestro pueblo tiene una gran opción de futuro basada en la realización de ferias taurinas.

Nuestro pueblo tiene otras prioridades, a las que deberíamos dedicar el tiempo y los recursos municipales, pero el equipo de gobierno prefiere enajenar durante 40 o 60 años más de 4.000 metros cuadrados de terreno público, **el bien más valioso y más escaso en nuestro pueblo.**

Contar con una Plaza de Toros permanente no es una prioridad, ni una necesidad

El contar con una Plaza de Toros permanente **no se justifica para su uso durante 5 días al año.** Uso por el que, además, el pueblo tendría que pagar el alquiler durante esos días o más, lo que implicaría un gasto de **6.000€ diarios** el primer año, incrementándose esta cifra de año en año hasta llegar a los

19.020€ diarios al finalizar el plazo de la supuesta concesión de la Plaza, como aparece en el Estudio de Viabilidad.

Una Plaza de Toros portátil, además de ser una alternativa más económica, permitiría utilizar durante 350 días al año esos terrenos como campos y espacios deportivos, zona de ejercicios, ferias y mercadillos, etc. y no hipotecar a las siguientes generaciones de molineros, ni nuestro patrimonio de suelo.

De los pueblos de nuestro entorno, todos con mayor población, sólo Cercedilla tiene una pequeña Plaza de Toros permanente, que no apenas usa, mientras que Guadarrama la acaba de derribar para sustituirla por un Centro Cultural.

No se necesitan en el pueblo nuevos locales comerciales

De llegarse a construir, la Plaza de Toros/Centro Comercial, **sería la puntilla para el pequeño comercio de nuestro pueblo**, al que, por otro lado, no se ha consultado y al que no se le presta atención ni ayuda.

En nuestro pueblo **existen decenas de locales comerciales y bajos sin alquilar**, lo que afea y afecta negativamente al urbanismo de nuestro pueblo y a la vida ciudadana.

La aparición de un nuevo supermercado en nuestro pueblo **no garantiza mayor competencia**, puesto que de todos es sabido que estas cadenas se ponen de acuerdo en los precios de la mayoría de los productos, como se puede comprobar en cualquier pueblo de nuestra Comunidad.

Consideramos que se deberían estudiar y poner en marcha alternativas para **mejorar la situación del pequeño comercio de nuestro pueblo**, a la vez que se consigue que éste mejore su calidad y sus precios, como han hecho otros pueblos de nuestro entorno. Hemos reclamado y planteado en nuestros documentos públicos que se debería apoyar desde el Ayuntamiento la creación de nuevos negocios, frente a la desatención y las trabas actuales, y planteamos que se podrían poner en marcha opciones que lo mejoraran (formación, propaganda e información institucional, facilitar las cooperativas de compra, ferias especializadas, etc.) Con esto ganaríamos todos y ganaría también **un concepto de pueblo con vida vecinal y convivencia, donde las calles estén llenas de vida, donde se pueda comprar también a pié, donde no se nos empuje a ser únicamente consumidores y a hacer nuestra vida dentro de centros comerciales a los que llegamos en coche y de los que salimos, disparados, también en coche.**

La supuesta creación de empleo que implicaría ese Centro Comercial, tampoco es un argumento de peso, por varias razones. La primera es que **habría**

que compararla con la destrucción de empleo a que llevaría el cierre de otros comercios. La segunda es que en los supermercados **se crea empleo de bajísima calidad** (salarios, precariedad, turnos, etc.), que no debemos querer para nuestros hijos y sobre el que tenemos una mala experiencia con el actual supermercado existente.

La preocupación por crear empleo permanente, de calidad y ligado a un recurso inagotable, debería manifestarse especialmente en torno al futuro Parque Nacional, pero este equipo de gobierno no quiere ni oír hablar de este tema y, más aun, atenta contra nuestro entorno plan-

teando la ubicación de un Polígono Industrial/Comercial/De ocio en una zona lindante y de altísimo valor medioambiental, como es Matalongiles y pretendiendo también la urbanización de más de 12 hectáreas en La Cerquilla y otras más en el antiguo Hospital de la Marina.

El proyecto tendría un impacto negativo sobre nuestra calidad de vida

El proyecto, de tener éxito, implicaría, además, que **cada día entrarían en el centro del pueblo centenares de vehículos**, lo que aumentaría los ya preocupantes problemas de tráfico, iría contra la generalmente aceptada política de alejar los vehículos de los centros urbanos y de peatonalización de las zonas céntricas, incrementaría notablemente la contaminación del aire, acústica y estética, tendría un impacto visual negativo en una de las zonas más emblemáticas de nuestro pueblo, etc.

Los cambios que está sufriendo nuestra manera de vivir y de comunicarnos, la especulación y la comercialización de cada vez más aspectos de nuestra vida han ido haciendo desaparecer la comunicación y la vida de vecindad.

La plaza con bancos para sentarse y hablar, las conversaciones a las puertas de las casas, la convivencia vecinal, la calle como espacio de encuentro y expresión, las fiestas organizadas por los vecinos/as, el paseo y el encuentro premeditado o casual... están siendo sustituidas por la individualidad del uso del coche y la prioridad absoluta a su circulación, la desaparición de plazas, bancos árboles y aceras, la diversión ligada al consumo, la promoción de un individualismo autista, los centros comerciales aislados del entorno, vigilados por guardas privados, sin espacios para la convivencia no comercial y sin posibilidad de ejercer en ellos las libertades ciudadanas porque son espacios privados que sustituyen a la calle o que "privatizan" y comercializan la calle, mientras se persigue y dificulta el ocio no comercial al aire libre.

Estas transformaciones nos están arrebatando las formas de comunicación entre vecinos/as y

nuestras formas tradicionales de comunicarnos allí donde es más necesaria: en nuestro entorno inmediato. Y cuando perdemos formas de comunicación perdemos relación con la realidad y capacidad de reacción frente a la realidad. **Empezamos a dejar de ser ciudadanos y ciudadanas, y nos convertimos en consumidores y espectadores**, en víctimas mudas y sumisas del enriquecimiento de unos pocos.

El proyecto presentado tiene un altísimo riesgo de fracaso, lo que tendría consecuencias gravísimas para las finanzas municipales

El proyecto de Plaza de Toros permanente con Centro Comercial incluido, tiene un altísimo riesgo de fracaso, especialmente por las siguientes razones:

- El Estudio de Viabilidad tiene tantas **deficiencias, errores e inconcreciones**, que sería una irresponsabilidad darlo por válido y tomar las decisiones en base al mismo.
- El proyecto **supondría garantizar una rentabilidad a la empresa concesionaria**, lo que llevaría a que, de no obtenerla, la empresa privada tendría que ser compensada por el Ayuntamiento, lo que puede suponer la hipoteca definitiva sobre nuestras precarias finanzas.
- **El “Informe Jurídico”** solicitado por el propio equipo de gobierno, a una Consultora que ha sido señalada en otros pueblos de Madrid como la utilizada por el PP para que les diga que sí a sus propuestas, **dice con toda claridad que no está permitido la incorporación a la Plaza de Toros de un supermercado y locales comerciales** y lo hace en la página 10 y en las Conclusiones del mismo cuando señala, textualmente, lo siguiente: **“Segunda- El único uso admitido en la parcela por las Normas Urbanísticas de ambos instrumentos de planeamiento es el dotacional público de la Plaza de toros, sin que el uso terciario pueda tener el carácter de complementario, al estar expresamente prohibido. La única posibilidad de que un uso terciario pueda implantarse es que el mismo tenga la condición de singular, por lo excepcional de su instalación, al ser una posibilidad única. Esta última característica puede predicarse de un hipermercado de una gran cadena de implantación nacional, pero no de un simple supermercado, ni tampoco de pequeños locales comerciales, que en todo caso deberían ser configurados como usos terciarios “ordinarios”.** (Los subrayados son nuestros). Tenemos que señalar que aunque la argumentación de que un hipermercado de una gran cadena podría ser un “uso singular admitido” no se justifica en el Informe y es más que dudosa, en nuestro país se

considera hipermercado a una superficie comercial que tenga más de 2.500 metros cuadrados dedicados a la venta al público (es decir, más los almacenes) y aparcamiento propio, lo que no se cumple en el proyecto.

- **Sobre este proyecto pesa además el Convenio firmado entre el Ayuntamiento y el Arzobispado** sobre las cesiones de La Cerca, que limita los

usos que se pueden hacer en la misma y establece que la Plaza de Toros no puede tener una altura superior a los 12 metros, los cuales se superan en el Proyecto presentado, y, en cualquier caso, impedirían situar en esos terrenos públicos una Plaza cubierta, como viene diciendo el equipo de gobierno y PLM que se haría en una segunda etapa.

- A todo lo anterior hay que añadir que el Ayuntamiento del PP hizo una publicación casi clandestina del proyecto, dando, además, **un plazo de sólo 15 días para presentar alegaciones a este Estudio.**

IU – Convocatoria por Los Molinos, hemos votado que no al proyecto de Plaza de Toros – Centro Comercial, y nos seguiremos oponiendo al mismo.

La posición del PSOE sobre la Plaza de Toros

El PSOE votó en contra de este proyecto, con argumentos coincidentes con los nuestros. Pero apoyarán un proyecto de Plaza multifuncional, cubierta, con aparcamiento subterráneo para 400 coches... y todo de titularidad y gestión municipal. Esa posición, además de dejar de lado aspectos importantes como su impacto sobre el pequeño comercio, el que se seguiría llevando a los vehículos hacia el centro del pueblo, etc., no nos parece realista si pensamos en el poco uso que tendría, en su coste y en que sería imposible encontrar una empresa que se quisiera hacer cargo en esas condiciones.

La posición de PLM sobre la Plaza de Toros

Algo que sorprendió a muchos es que Primero Los Molinos votara a favor de este proyecto. El portavoz de este grupo político nos lo había justificado con argumentos del tipo “no se puede decir a todo que no...”, (¿sea bueno o malo para nuestro pueblo?).

Esta posición, posiblemente destinada a quedar bien con algunos sectores cercanos al PP y a reforzar su imagen de persona partidaria del crecimiento, parece más bien un posicionamiento ideológico que una opción meditada y ajustada, en la medida que deja de lado que se trata de una obra no necesaria y mucho menos prioritaria, así como el impacto sobre la circulación, la contaminación atmosférica, acústica y visual, etc. que implicaría meter cientos de vehículos en el centro del pueblo y el coste de oportunidad de enajenar durante decenas de años unos terrenos valiosísimos.

Además, PLM se conformó con la promesa del PP de que no habrá riesgos para el Ayuntamiento y que el Coso sería de administración municipal... Por esto votaron sí a este proyecto, afirmando también que así lo habían planteado en su Programa Electoral, lo que, sinceramente, no hemos podido encontrar en el mismo. 3

En la poco detallada y confusa documentación que nos ha hecho llegar el Ayuntamiento, aparecen los siguientes datos sobre este proyecto

- La Plaza que se pretende construir y las **106 plazas de aparcamiento en superficie** que la acompañan (situadas frente a la Escuela Infantil), ocuparían más de 4.000 m² de terrenos municipales.
- El edificio tendría **una altura equivalente a uno de cuatro plantas** (12,44 metros) y ocuparía unos 2.000 m² o más (teniendo en cuenta que se estima su diámetro en 48,80 metros, pero que en el Informe Jurídico se señala que podría llegar a tener hasta 60 metros de diámetro).
- El coso tendría un **aforo de 3.500 personas**.
- En el edificio de la Plaza se incluiría **un supermercado** de unos 2.200 m², **6 u 8 locales comerciales**, que ocuparían unos 520 m², y el bar de la Plaza.
- La empresa que financiara la construcción de la Plaza obtendría a cambio la concesión de la administración del supermercado y de los locales (para alquilarlos), así como **la gestión del coso (que alquilaría por 6.000 €/día)**.
- En los informes **se baraja la cesión a 35 o 40 años**, aunque en el Informe Jurídico de la Consultora se señala que las leyes permiten la cesión 20 años más después de los 40 años (60 años en total).
- Además, en la Conclusión Sexta del Informe Jurídico, se habla de que el Concesionario de la Plaza será retribuido por los usuarios de la obra **“debiendo garantizársele un umbral mínimo de rentabilidad**, fijado en el Pliego de Cláusulas Administrativas” (Pág. 20), lo que implicaría que de no obtener esa rentabilidad establecida, el Ayuntamiento (es decir, los vecinos) tendría que compensar económicamente la diferencia. Compensación que, de acuerdo al Estudio de Viabilidad, podría llegar desde 232.594€ el primer año de la concesión, hasta 1.467.343€ el último año de la misma (Estudio de Viabilidad, Cuenta de Pérdidas y Ganancias) y, esa compensación podría ser todavía mayor si la empresa concesionaria entrara en pérdidas.
- El coste de construcción de la Plaza tiene varias estimaciones en los documentos enviados:
 - Una primera, del Ayuntamiento, de entre 2,2 y 2,6 millones de Euros.
 - Una preliminar de la Consultora de 4,3 millones de Euros.
 - Otra, que parece ser la definitiva, de la Consultora (con fecha 7 de mayo de 2007) en que se rebaja el coste a 2,92 millones de Euros.
- **Ninguno de estos cálculos están explicados ni justificados, y mucho menos detallados**. Simplemente se dan las cifras globales del coste de construcción de la plaza, del supermercado y de los locales.
- Llama la atención que el último presupuesto, el de 2,92 millones de Euros, **no incluye el coste de la licencia municipal de obras** (unos 120.000€) y, al parecer, **tampoco el de las obras de acondicionamiento del entorno de la Plaza y del aparcamiento en superficie**, coste, que podría estar en torno al millón de Euros, si nos atenemos a la diferencia entre el primer presupuesto presentado por GfK (4,3 millones de Euros) y el segundo (2,9 millones de Euros) y que, según parece, ejecutaría el Ayuntamiento.
- Por otro lado, el Ayuntamiento, además del coste del trabajo de los funcionarios y técnicos municipales y de los concejales del equipo de gobierno (que han dedicado una atención prioritaria a este tema, dejando de lado otros de mucha mayor importancia), **ha gastado ya más de 20.000€ de dinero del pueblo en los estudios sobre la Plaza**:
 - **“Proyecto Básico” de la Plaza**, elaborado por el arquitecto Eduardo Torres, del que desconocemos su coste.
 - **“Informe Jurídico”** de Sánchez Goyanes – Consultores, que ha costado **4.640€**
 - **“Estudio de Viabilidad”** de la Consultora GfK, que ha costado **15.500€**
- El “Estudio de Viabilidad” es, a nuestro juicio, **un trabajo malo y caro**, además de por las deficiencias que hemos citado anteriormente, por las siguientes, entre otras:
 - Estima que el supermercado atraerá a consumidores fundamentalmente de Cercedilla (que supuestamente gastarían en él 3,2 millones de € el primer año de su funcionamiento), de Los Molinos (2,5 millones de €), de Guadarrama (1,9 millones de €) y de Collado Mediano (0,5 millones de €), lo que resulta descabellado (especialmente para los consumidores de Guadarrama y Collado Mediano) y, que de ser cierto, implicaría la entrada de varios centenares de coches más cada día en el centro del pueblo.
 - Los precios de alquiler que estiman para el supermercado (13€ el metro cuadrado) y los locales comerciales (18€ el metro cuadrado) están notoriamente por encima de los costes de los alquileres de los locales que hoy están disponibles en el pueblo (por ejemplo, los que están frente al Hiber).
 - Señala, como una de las razones que avalan la instalación del centro comercial un supuesto déficit comercial en Los Molinos, con respecto al promedio de la Comunidad de Madrid, lo que no se compeadece con los numerosos locales en alquiler y bajos de edificios sin uso que hay en nuestro pueblo.
 - Carece de un estudio del comercio en Los Molinos y de la opinión de los comerciantes, así como de su disponibilidad a abrir negocios en la Plaza de Toros, sus expectativas de traslado, si abandonarían los locales actuales, del impacto que esto tendría en el urbanismo del pueblo, etc.