



Impacto territorial y ambiental del proyecto de Euro Vegas

Autor: Cristina Fernández Ramírez

Institución: Ecologistas en Acción

Otros autores: Rafael Córdoba Hernández (Ecologistas en Acción); Lazaro García Rodríguez (GRAMA); Raúl Urquiaga Cela (GRAMA)

Resumen

El macro proyecto de Eurovegas es un claro ejemplo de agresión sobre el territorio. Se trata de una intervención planteada desde el poder –sólo las grandes fortunas tienen capacidad de financiar un proyecto urbanístico como este- y para el poder –nuevamente alejado de cualquier vocación de satisfacción de las demandas de la sociedad-.

Con esta nueva intromisión se busca expoliar a la ciudadanía de un recurso común y no renovable como es el territorio. Esta vez se quiere hacer bajo el paraguas del interés del mercado liberal y con la nueva excusa que para todo vale: el empleo.

La planificación territorial que nos presenta, se encuentra alejada de la manera de vivir y entender de la sociedad y donde esta plasma sus actividades cotidianas. Se trata de una versión de las imposiciones políticas alejadas de la voluntad ciudadana que venimos soportando desde años atrás. Mediante unas negociaciones realizadas a escondidas -a saber qué 'no-lugares' de la terminal de Barajas o en que lujoso despacho pagado con los impuestos de los ciudadan@s- se plantea una transformación física y ambiental irreversible, que ha carecido de la opinión y participación de los más cercanos a su futuro emplazamiento.

Pese a todo el oscurantismo con el que se está moviendo el macro proyecto, poco a poco están viendo la luz algunas cifras de empleos, infraestructuras y características de los terrenos que demandan a las distintas ciudades. Nunca han sido confirmadas ni desmentidas, pero conociendo los datos de los distintos complejos de Las Vegas Sands pueden acercarse bastante a la realidad futura.

Eurovegas es un proyecto basado en el negocio del ladrillo, el mismo que nos ha llevado a la situación actual, y el turismo de masas. Este tipo de proyectos conlleva unos costes sociales y medioambientales obvios, tanto durante su fase de ejecución como durante su funcionamiento, suponiendo graves impactos ambientales, como la sobreexplotación de recursos como el agua, unos gastos energéticos inasumibles, el incremento de residuos y la destrucción del territorio, la afección a espacios naturales bien conservados... Todo ello en un escenario de degradación social y de pérdida de derechos.

Palabras claves: Eurovegas; Territorio; Medio Ambiente

RESUMEN

El macro proyecto de Eurovegas es un claro ejemplo de agresión sobre el territorio. Se trata de una intervención planteada desde el poder –sólo las grandes fortunas tienen capacidad de financiar un proyecto urbanístico como este- y para el poder –nuevamente alejado de cualquier vocación de satisfacción de las demandas de la sociedad-.

Con esta nueva intromisión se busca expropiar a la ciudadanía de un recurso común y no renovable como es el territorio. Esta vez se quiere hacer bajo el paraguas del interés del mercado liberal y con la nueva excusa que para todo vale: el empleo.

La planificación territorial que nos presenta, se encuentra alejada de la manera de vivir y entender de la sociedad y donde esta plasma sus actividades cotidianas. Se trata de una versión de las imposiciones políticas alejadas de la voluntad ciudadana que venimos soportando desde años atrás. Mediante unas negociaciones realizadas a escondidas -a saber qué 'no-lugares' de la terminal de Barajas o en que lujoso despacho pagado con los impuestos de la ciudadanía- se plantea una transformación física y ambiental irreversible, que ha carecido de la opinión y participación de los más cercanos a su futuro emplazamiento.

Pese a todo el oscurantismo con el que se está moviendo el macro proyecto, poco a poco están viendo la luz algunas cifras de empleos, infraestructuras y características de los terrenos que demandan a las distintas ciudades. Nunca han sido confirmadas ni desmentidas, pero conociendo los datos de los distintos complejos de Las Vegas Sands pueden acercarse bastante a la realidad futura.

Eurovegas es un proyecto basado en el negocio del ladrillo, el mismo que nos ha llevado a la situación actual, y el turismo de masas. Este tipo de proyectos conlleva unos costes sociales y medioambientales obvios, tanto durante su fase de ejecución como durante su funcionamiento, suponiendo graves impactos ambientales, como la sobreexplotación de recursos como el agua, unos gastos energéticos inasumibles, el incremento de residuos y la destrucción del territorio, la afección a espacios naturales bien conservados... Todo ello en un escenario de degradación social y de pérdida de derechos.

CONTEXTO GENERAL DEL PROYECTO

El macro proyecto de Eurovegas es un claro ejemplo de agresión al territorio. Se trata de una intervención planteada desde el poder -sólo las grandes fortunas tienen capacidad de financiar un proyecto urbanístico como este- y para el poder -nuevamente alejado de cualquier vocación de satisfacción de las demandas de la sociedad-.

Con esta nueva intromisión se busca expropiar a la ciudadanía de un recurso común y no renovable como es el territorio. Esta vez se quiere hacer bajo el paraguas del interés del mercado liberal y con la nueva excusa que para todo vale: el empleo.

La planificación territorial que nos presenta, se encuentra alejada de la manera de vivir y entender de la sociedad y donde esta plasma sus actividades cotidianas. Se trata de una versión de las imposiciones políticas alejadas de la voluntad ciudadana que venimos soportando desde años atrás. Mediante unas negociaciones realizadas a escondidas -a saber en qué "no-lugares" de la terminal de Barajas o en qué lujoso despacho pagado con los impuestos de la ciudadanía- se plantea una transformación física y ambiental irreversible, que ha carecido de la opinión y participación de los más cercanos a su futuro emplazamiento.

Planteada así la pregunta parece fácil la respuesta institucional: ¿pero a quién le vamos a preguntar si ni nosotros sabemos cuál es el mejor postor para este proyecto? Y es que esta decisión, tan importante y que condicionará el desarrollo de allá donde se ubique, se está tomando a espaldas de la ciudadanía. Los Ayuntamientos de Madrid, Alcorcón y Torrejón han entrado de lleno en el juego de rebajas fiscales, cesiones de terrenos o excepciones del IBI entre otros. De los cambios legislativos que está buscando el propietario de Las Vegas Sands ya se encargarán las comunidades autónomas o el Estado.

Pese a todo el oscurantismo con el que se está moviendo el macroproyecto, poco a poco están viendo la luz algunas cifras de empleos, infraestructuras y características de los terrenos que demandan a las distintas ciudades. Nunca han sido confirmadas ni desmentidas, pero conociendo los datos de los distintos complejos de Las Vegas Sands pueden acercarse bastante a la realidad futura.

Eurovegas es un proyecto basado en el negocio del ladrillo, el mismo que nos ha llevado a la situación actual, y el turismo de masas. Este tipo de proyectos conlleva unos costes sociales y medioambientales obvios, tanto durante su fase de ejecución como durante su funcionamiento, suponiendo graves impactos ambientales, como la sobreexplotación de recursos como el agua, unos gastos energéticos inasumibles, el incremento de residuos y la destrucción del territorio, la afección a espacios naturales bien conservados... Todo ello en un escenario de pérdida de derechos.

IMPACTOS TERRITORIALES

Cuánto ocupa u otros ejemplos de las Vegas Sands

El buque insignia de la compañía Las Vegas Sands es The Venetian en Nevada. Abierto en 1999, presume desde la web corporativa de contar con el *“Grand Canal Shoppes, un paisaje urbano bajo techo con góndolas y gondoleros cantantes, el Canyon Ranch SpaClub, juegos de clase mundial, restaurantes exquisitos, y una amplia variedad de entretenimientos”*. En un único edificio alberga 7.128 suites, un espacio para convenciones y exposiciones de 180.000 m², un espacio de juegos de 11.000 m², un spa de 6.500 m², junto con una discoteca de 1.000 m².

Otro ejemplo, este de internacionalización de la empresa, es la apertura de un macrocomplejo bajo el mismo nombre, The Venetian, en Macao¹ (China). Según la web oficial *“...cuenta con una torre de lujo de 39 pisos del hotel con más de 2.900 suites, un casino de aproximadamente 550.000 ft², aproximadamente 1 millón ft² de ofertas de venta al por menor y restaurantes, un centro de convenciones y complejo de salas de reuniones de aproximadamente 1’2 millones ft², un espacio de aproximadamente 15.000 plazas que ha acogido una amplia gama de entretenimientos y eventos deportivos, y un teatro de 1.800 asientos que cuenta con una producción original del Cirque du Soleil”*. Estas cifras son equivalente a cerca de 93.000 m² de venta al por menor y restaurantes, y cerca de 111.500 m² de salas de reuniones. El casino es uno de los más grandes del mundo con más de 50.000 m² de superficie.

Las habitaciones en los distintos complejos de la compañía, exceptuando las suites para grandes apostadores, van desde 60 a 170 m². Por ejemplo, el Plaza Macao (Four Seasons), otro de los hoteles del complejo en China, tiene un ratio de algo más de 250 m²/habitación, incluyendo por supuesto todas las zonas comunes y de servicio.

¹ http://www.sandschinaltd.com/sands/en/properties/venetian_macao_resort_hotel.html

² 1 ft² = 0,0929 m²

Superficie total	Convenciones	Comercio	Casino (3.400 máquinas)	Habitaciones
975.000 m ² c				60 – 170 m ² c
478.000 m ² s (Edificabilidad = 2 m ² c/ m ² s)	111.500 m ² c	150.000 m ² c 20.000 m ² / resort	50.000 m ² c 15 m ² c/máquina	115- 250 m ² de resort/hab [incluidos espacios

Tabla 1. Cifras The Venetian en Macao. Elaboración propia a partir de datos de la web oficial de Las Vegas Sands

Estimación de la ocupación necesaria para construir Eurovegas

Según los datos aparecidos en prensa³ el macroproyecto de ocio y juego Eurovegas contaría con:

- 6 casinos (18.000 tragaperras)
- 12 Hoteles Resort (36.000 habitaciones)

Con estos datos podemos hacernos una idea de cuánto podría ocupar el complejo y qué superficie aproximada de suelo deberá ser transformada para conseguir implantar la ciudad del juego. Para hacer esta operación debemos conocer también qué tipo de construcción quiere desarrollarse en este complejo. Para ello contamos con las declaraciones en presa del promotor de esta idea *“Adelson ha dicho que era inconcebible que el proyecto no estuviese formado por edificios altos, de entre 30 y 40 pisos, a imagen de los que flanquean el Strip, la avenida central de Las Vegas”*⁴.

De este modo tomando los datos descritos de otros ejemplos de complejos similares llevados a cabo por la empresa, podemos crear un escenario plausible en cuanto a las superficies mínimas y edificabilidades que un proyecto de estas características supondría.

³ 18 de Abril de 2012. Pablo Gómez. <http://www.larazon.es/noticia/7549-eurovegas-rojiblanca>

⁴ <http://www.lavanguardia.com/vida/20120402/54280303029/adelson-rechaza-rotundamente-eurovegas-edificios-bajos-generalitat.html>

Según el Decreto 159/2003, de 10 de julio, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros de la Comunidad de Madrid⁵ los hoteles deben contar con unas superficies mínimas en base a habitación doble con baño de 22'0 m² (5 estrellas), 20'5 m² (4 estrellas) y 19'0 m² (3 estrellas), sin incluir toda la superficie en servicios que requiere un resort. Los tamaños manejados por la corporación Las Vegas Sands superan con creces los estándares mínimos de la legislación española, triplicándola en el menor de los casos y llegando a multiplicarla por diez. Dada la disparidad de cifras tomaremos como valor referencia 150 m² construidos por habitación incluyendo todos los servicios que requiere un hotel de estas características (un gran número de ascensores, cuartos de lavado, cocinas...), dato que del lado de la prudencia, se haya más cercano a la superficie mínima repercutida (115 m²/hab) que a los 250 m² del complejo asiático de Macao.

En cuanto a la superficie construida dedicada al juego podemos hacer el cálculo a partir del casino tipo de esta empresa que cuenta con 50.000 m² construidos alojando 3.400 máquinas tragaperras, lo que nos da un estándar de 15 m² construidos/máquina puesta en marcha.

Para la estimación de la superficie comercial utilizaremos la empleada por la empresa para otros proyectos similares, unos 20.000 m² construidos por hotel. En el caso de las superficies para centros de convenciones, como uso independiente, supondremos algo menos que la utilizada en el proyecto de Macao: 100.000 m² construidos.

Estableciendo la comparación entre los anteriores proyectos de la empresa transnacional y lo publicado acerca de los objetivos para Eurovegas podemos deducir que el complejo contaría con:

6 casinos (18.000 tragaperras) a 15m²/tragaperra = **270.000 m²c**. (45.000 m²/casino)

12 hoteles (36.000 habitaciones) a 150 m²/habitación= **5.400.000 m²c** (450.000 m²/hotel)

Casinos	6	45.000 m ² c cada casino	270.000 m ² c
Hoteles	12	450.000 m ² cada hotel	5.400.000 m ² c
Convenciones	1	100.000 m ² c en un único edificio	100.000 m ² c
Comercio	12	20.000 m ² cada hotel	240.000 m ² c
TOTAL			6.000.000 m²c

Tabla 2. Estimación de superficies mínimas para Eurovegas. Elaboración propia a partir de datos publicados en prensa

⁵ <http://www.madrid.org/wleg/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=2565&cdestado=P>

Estableciendo una comparativa de nuevo con el complejo de Las Vegas Sands en Macao, cuya edificabilidad es, según nuestros cálculos, de 2'0 m² construidos por cada m² de suelo ocupado (2'0 m²s/ m²c), el proyecto europeo necesitaría como mínimo 3.000.000 m² de suelo, o lo que es lo mismo, 300 hectáreas, para poder llevar a cabo los 6.000.000 m²c necesarios. Para hacernos una idea de qué tipo de rascacielos estamos hablando, tan sólo indicar que la edificabilidad de las Torres de la antigua Ciudad Deportiva del Real Madrid⁶ se aproxima a 1'70 m²s/ m²c. Es decir, que los hoteles propuestos para Eurovegas serían más altos que las torres más altas con las que cuenta la Comunidad Autónoma de Madrid.



Ilustración 1. Ejemplos de construcciones en Las Vegas⁷ Nevada (izqda) y Las Vegas Macao⁸ (dcha)

Pero este proyecto además va acompañado de tres campos de golf, lo que supone un aumento considerable en la demanda de suelo. Los requisitos espaciales de un campo de golf son muy heterogéneos, pues dependen mucho de los condicionantes del terreno sobre el que se ubiquen: topografía, vegetación, construcciones, etc. y también de las condiciones de los clientes (un campo para aficionados puede tener un recorrido de unos 6.000 m, y uno profesional 7.000 m). Vamos a considerar, por ser el más habitual en este tipo de construcciones, que se proyectará un campo de golf de 18 hoyos con campo de prácticas. Su ocupación varía entre 50 y 70 hectáreas sin tener en cuenta las edificaciones que suele llevar asociadas. Por otro lado, la Ley 9/2006 reguladora de Campos de Golf en la Comunitat Valenciana (la Comunidad de Madrid no cuenta con legislación específica sobre este tema) maneja una superficie de 55 hectáreas para este

⁶ Las cuatro torres son: Torre Caja Madrid, la Torre PwC, la Torre de Cristal y la Torre Espacio. La primera de ellas, con 250 metros de altura es el edificio más alto de España, el tercero de la Unión Europea y el octavo de Europa.

⁷ <http://images.businessweek.com>

⁸ <http://es.hvs.com/Services/GamingServices/SuccessStories/SuccessStories1/>

tipo de explotaciones deportivas (40 ha de ellas de riego). Teniendo en cuenta que la propuesta de Eurovegas presume de aportar 3 campos se necesitaría una superficie mínima de 165 ha.

Sin contar, en este primer cálculo, con las cesiones de suelo para equipamientos en cumplimiento de los estándares de redes previstos por la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, la superficie mínima necesaria para realizar el complejo sería de 465 ha. El equivalente a cuatro veces el Parque del Retiro o tres veces el Parque de Juan Carlos I de Madrid.

Superficie mínima Eurovegas (suelo edificado)	300 hectáreas
Campos de golf (3 campos x 55 ha./campo)	165 hectáreas
Complejo Eurovegas	465 hectáreas

Tabla 3. Estimación de ocupación mínima para Eurovegas. Elaboración propia a partir de datos publicados en prensa

Posibles localizaciones para Eurovegas

La localización del proyecto auspiciado por Las Vegas Sands se está convirtiendo en uno de los temas más controvertidos. Una vez abandonada la opción catalana, parece que contamos con la certeza de que será Madrid quien aloje el macroproyecto, pero la ubicación exacta no la conoceremos antes de finales de 2012, tras innumerables prórrogas a ese anuncio.

Dentro de la Comunidad de Madrid se postulan varios candidatos. Si el proyecto se desarrollara en Valdecarros (Madrid) el Ayuntamiento ha ofrecido una superficie total de más de 1.600 hectáreas, en una localización cercana a la incineradora de Valdemingómez y en las proximidades de uno de los mayores desarrollos urbanísticos de los últimos tiempos en Madrid: el ensanche de Vallecas. Uno de los principales inconvenientes para implantar aquí el Eurovegas castizo serían las cerca de 10.000 personas que viven en la Cañada Real⁹. Este espacio lineal de edificaciones más o menos ilegales construidas en los años 50 y que abarca los municipios de Madrid, Rivas-Vaciamadrid y Coslada, no es considerado por el magnate una buena carta de presentación para su proyecto. La construcción de Eurovegas cambiaría el destino de este suelo que tenía planificado en sus casi 20 millones de m² más de 50.000 viviendas y 5 millones de metros cuadrados de zonas verdes, en lo que se proyectó como la última gran bolsa de suelo urbano para rematar la ciudad por el sureste, o quizás lo que varíe

⁹ Datos del último informe de el Instituto de Realojamiento e Integración Social (IRIS)

sea el mantenimiento de su situación como suelo no urbanizable que no debía haber dejado de serlo como ha confirmado recientemente el Tribunal Supremo.¹⁰

Otros suelos de la Comunidad de Madrid que se postulan como candidatos para albergar el proyecto son los localizados en Alcorcón, entre las carreteras M-40 y M-50, ocupando el vacío existente entre los términos municipales de Villaviciosa de Odón, Boadilla del Monte y Madrid, o el que conjuntamente han ofrecido los ayuntamientos de Torrejón de Ardoz y Paracuellos del Jarama, que cuenta con diez millones de metros cuadrados y presume de tener la mejor red de comunicaciones.

Además cabe destacar que aunque descartado definitivamente, el operador de casinos también contó con la propuesta del Gobierno catalán¹¹, que le ofrecía un amplio sector de 800 hectáreas entre Cornellà de Llobregat y el mar, al lado del aeropuerto del Prat. Con esta ubicación se buscaba compatibilizar las exigencias del promotor de poder construir edificios de gran envergadura apartados de la zona de servidumbre del aeropuerto del Prat. Esta impediría realizar edificios de entre 10 y 135 metros de altura máxima según la zona. De esta manera se plateaba localizar los rascacielos al lado del núcleo urbano de Cornellà (implicaría cruzar el río Llobregat con una pasarela y soterrar la autopista C-32), trasladando los edificios más bajos junto al mar. Finalmente el gobierno catalán decidió retirarse de la carrera por obtener el proyecto Eurovegas alegando que las exigencias de la empresa eran inasumibles, sustituyendo éste por otro macroproyecto de características semejantes esta vez de la empresa Veremonte bautizado como Barcelona World.



¹⁰ En el transcurso de la redacción de este artículo el Tribunal Supremo ha confirmado la nulidad de 22 desarrollos urbanísticos, entre los que se encuentra Valdecarros, uno de los candidatos a dar soporte al proyecto Eurovegas. http://www.ecologistasenaccion.org/IMG/pdf/tabla_ambitos_afectados_sentencia-1.pdf

¹¹ <http://blog.construmatica.com/el-encaje-de-eurovegas-en-barcelona/>

Ilustración 2. Ortofoto de los terrenos propuestos en Valdecarros (Madrid). Fuente: Libertad digital



Ilustración 3. Ortofoto de los terrenos propuestos en Alcorcón (Madrid). Fuente: Libertad digital

Eurovegas y el Distrito Norte de Alcorcón o si el proyecto es en una de las localizaciones

Desde que se comenzó a hablar del proyecto Eurovegas apareció con fuerza la posibilidad de que se ubicara en Alcorcón¹² y los acontecimientos acaecidos en los últimos meses no hacen más que confirmar esta apuesta¹³. El suelo candidato es el denominado por el Plan General de Ordenación Urbana “Distrito Norte”, situado en el límite norte del término municipal, y que cuenta con una superficie de algo más de 1.200 hectáreas (12.310.733 m²), lo que supone el 37% del total del municipio (3.355 has).

Si finalmente el proyecto aterriza en Alcorcón hay que destacar que el desarrollo de este terreno colmataría el suelo con que cuenta el municipio, dejando a éste sin recursos para futuras necesidades, quién sabe si simplemente de espacio libre. Lo que habría que sumar al hecho de que habría agotado su territorio apostando por un proyecto donde la intervención directa de los intereses privados han guiado el planeamiento urbanístico municipal, que no olvidemos debe velar por intereses generales. Este modo de operar ya estaba siendo criticado, ante los compromisos que se adquirieron en forma de convenio urbanístico y que han generado unos derechos sobre este suelo, con los que carga ineludiblemente. La apuesta por Eurovegas, por tanto, no deja de ser la refundación a

¹² 168.523 habitantes a 1 de enero de 2011

¹³ <http://www.expansion.com/2012/09/05/empresas/1346828176.html>

mayor escala de ese modelo, ya que vuelve a encomendar el destino de cerca de la mitad del territorio municipal a las necesidades de una empresa privada.

Los terrenos solicitados por Sheldon Adelson tienen una larga historia desde el primer proyecto que pretendió establecerse en ellos en 1999 (Parque del Milenio), aún sin revisar el Plan General, que ese mismo año se aprobaría y finalmente, tras múltiples modificaciones, lograría incorporar el sector norte como suelo urbanizable, en forma de macroproyecto residencial cohabitando con el compromiso previo adquirido con el club Atlético de Madrid que situaba allí mismo su ciudad deportiva (120 hectáreas). Estas vicisitudes han puesto en el tablero de juego en tantas ocasiones el remate norte de Alcorcón que su destino ha quedado ligado a infinidad de compromisos y propietarios que en un momento u otro adquirieron una parte de la actualmente ansiada localización. Esta deriva ha hecho que hoy día el suelo conocido popularmente como “La Venta de la Rubia” se reparta entre, el Ayuntamiento de Alcorcón, el Atlético de Madrid y al menos seis grandes empresarios y una treintena de pequeños propietarios.

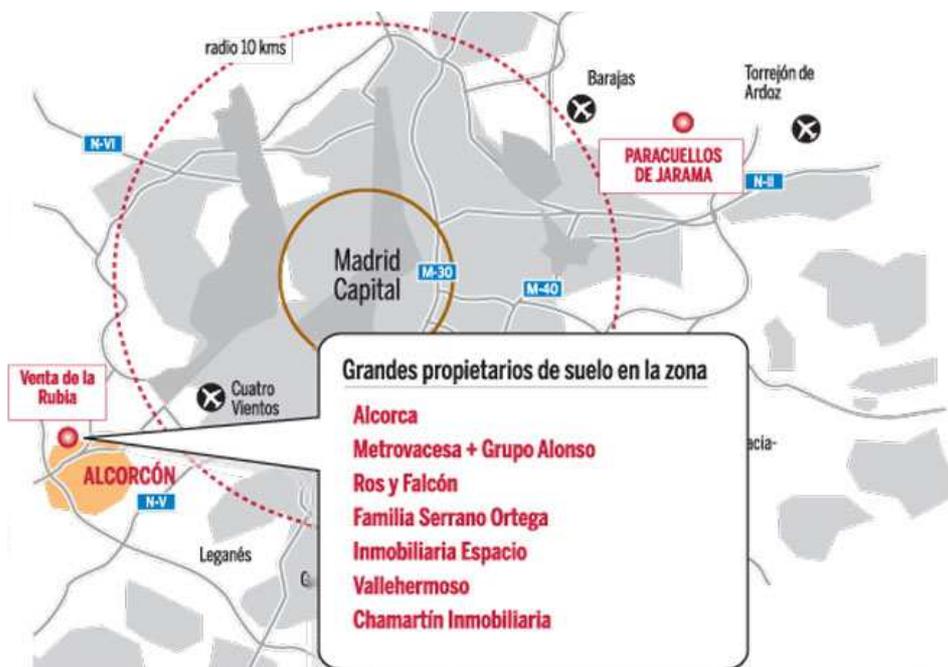


Ilustración 4. Relación de propietarios del suelo en los terrenos candidatos a albergar Eurovegas en Alcorcón (Madrid). Fuente: Expansión

Otra consecuencia directa de la pelea por contar con el macroproyecto es la conversión de la “Venta de la Rubia” en la responsable de una verdadera revolución en el mercado inmobiliario madrileño que ve este proyecto como la tabla de salvación del moribundo negocio del suelo. Aunque noticias recientes muestran cómo la pretensión de la empresa

transnacional es la de pagar cantidades postburbuja¹⁴, muy alejadas de las cifras de adquisición, lo que como mucho haría recuperar parte de las inversiones, pero ni de lejos supondría por sí misma un negocio tal que justificara la subida en bolsa de Metrovacesa¹⁵, que se disparó ante las expectativas creadas por Eurovegas, en el momento en que la constructora hizo pública su participación en los terrenos (Metrovacesa es la propietaria de 1,2 millones de m², el 10% del suelo).

Otro vector a tener en cuenta en la historia de este suelo es la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid que en mayo de este año, estimaba el recurso presentado por Ecologistas en Acción¹⁶ a la rectificación del PGOU vigente (aprobado en 1999) que incorporaba el macroproyecto residencial al planeamiento municipal, quedando suspendido por un defecto de tramitación formal, lo que convierte a la “Venta de la Rubia” de nuevo en un suelo rústico (situación previa al planeamiento actual).

El proyecto que hasta mayo estaba consolidado en el suelo candidato en Alcorcón, tenía comprometido un volumen bastante elevado de suelo en forma de redes públicas. Las cesiones habrían sido las siguientes:

Redes Supramunicipales	Viviendas	196 has	280 has
	Equipamientos	7 has	
	Infraestructuras	57 has	
Redes Generales	Vías pecuarias	20 has	200 has
	Infraestructuras	100 has	
	Zonas verdes	100 has	
Redes Locales		140 has	140 has
TOTAL			620 has.

Tabla 4. Estimación de cesiones de redes generales, locales y supramunicipales del Distrito Norte de Alcorcón. Elaboración propia a partir de datos del planeamiento vigente

Del total de las 620 ha, el 77% (480 has) eran compromisos adquiridos en Planeamiento General que el Plan Parcial no hubiera podido eliminar, de modo que salvo modificación del planeamiento municipal habría sido necesario su cumplimiento por cualquier proyecto.

¹⁴ <http://www.vozpopuli.com/empresas/16181-adelson-negocia-muy-a-la-baja-por-alcorcon-quiery-terrenos-de-la-operacion-campamento>

¹⁵ <http://www.expansion.com/2012/09/07/mercados/1347012449.html>

¹⁶ <http://www.ecologistasenaccion.org/article23323.html>

Esta reserva de suelo respondía a la previsión de un alto número de viviendas de protección pública así como la protección de las vías pecuarias, una protección al dominio público hidráulico y a las áreas de interés natural como aparecía en los compromisos adquiridos por la rectificación para la aprobación del PGOU.

Además, el proyecto habría tenido que tener en cuenta lo establecido en el Estudio para la integración medioambiental del ámbito. Así, el Plan General de Ordenación Urbana de Alorcón (*Rectificación para aprobación definitiva. Julio 2008*) establecía una serie de obligaciones para atenuar el impacto *“principalmente en lo que se refiere a las tres unidades ambientales de mayor valor (encinar, vías pecuarias y arroyos) que, con los nuevos usos del suelo propuestos, pueden sufrir deterioros y traducirse en una merma en la calidad ambiental del municipio. Asimismo deberá tenerse en cuenta la legislación relativa a las vías pecuarias, por la preservación del dominio público hidráulico y la protección de la flora y la fauna”*. Lo que no sólo nos confirma la valoración ambiental que el propio ayuntamiento hacía de estos suelos (y se ha visto menoscabado en múltiples ocasiones por declaraciones en prensa que definen a “la Venta de la Rubia” como erial en el mejor de los casos) sino que suponemos que aún sin tener vigencia el documento, sí debería tenerla la protección que éste promulgaba.

Es fácil demostrar cómo era absolutamente incompatible respetar los compromisos adquiridos en el Plan General de Alorcón –respecto a vivienda protegida y redes- y la instalación del macrocomplejo. En el siguiente cuadro podemos ver cómo manteniendo los usos previstos por el planeamiento actual, el suelo para cesiones quedaría reducido a 365 has, superficie que no cubre las 480 has que estaban comprometidas en forma de redes generales y supramunicipales.

	OPCIÓN 1. Distrito Norte y Eurovegas	OPCIÓN 2. Mantenimiento de Redes PGOU
COMPLEJO EUROVEGAS	465 has	465 has
CIUDAD DEPORTIVA ATLÉTICO	120 has	120 has
VIVIENDA COMPROMETIDA PGOU	250 has	0 has
SUELO TOTAL COMPROMETIDO	835 has	585 has
SUELO TOTAL DEL ÁMBITO DISTRITO NORTE ALCORCÓN	1.200 has	1.200 has
SUELO POSIBLE PARA CESIONES	365 has	615 has
CONCLUSIÓN	Distrito Norte cuenta con 20% menos del suelo necesario para compatibilizarlo. NO entra.	Eliminación de viviendas comprometidas. Incumplimiento de compromisos de vivienda social

Tabla 5. Opciones de encaje de Eurovegas en Distrito Norte intentando cumplir el PGOU. Elaboración propia a partir de datos del planeamiento vigente.

Evidentemente era una operación de difícil encaje, con vocaciones realmente incompatibles, que hubiera necesitado una revisión de Plan General o en su caso una modificación puntual a la luz de los cambios legislativos llevados a cabo por el Gobierno autonómico a partir del año 2007¹⁷. Estos cambios hicieron viables modificaciones puntuales sustanciales que cambiaban el destino de un espacio, es decir, recalificaciones de grandes bolsas de suelo, con una tramitación exprés sin mayor requisito que la mayoría en el pleno del ayuntamiento que formulase la propuesta. En cualquier caso hubiera sido necesaria la modificación del marco urbanístico municipal a la luz de los intereses de promoción de Eurovegas.

¹⁷ Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, modifica la redacción del art. 57

La incompatibilidad entre los dos proyectos que durante bastantes meses estuvieron encima de la mesa simultáneamente no sólo se comprueba por la falta de suelo sino también es fácil demostrar cómo superaría la superficie edificable máxima que permitía en ese momento el planeamiento para Distrito Norte, que se estimaba en 4.841.811'29 m² construidos. Realmente sólo con el complejo Eurovegas se necesitaría un 1.000.000 de m² construibles más para llegar a los 6.000.000 m²c necesarios para el proyecto, lo que imposibilitaba su construcción incluso eliminando cualquier uso anterior comprometido.

COMPLEJO EUROVEGAS	6.000.000 m ² c
CIUDAD DEPORTIVA ATLETICO MADRID	90.000 m ² c ¹⁸
VIVIENDA COMPROMETIDA EN PGOU	2.338.412 m ² c
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	8.428.412 m ² c / 6.090.000 m ² c (sin viviendas)

Tabla 6. Superficie edificable en m²c. Elaboración propia a partir de datos del planeamiento vigente

Pero, en el caso de construirse, ¿qué superficie prevé la ley como cesión de suelo para redes públicas? Para contestar a esta pregunta nos remitimos a la legislación autonómica madrileña¹⁹. Ésta, en su artículo 36, y después de varios cambios que merman esta obligación, establece que habría que ceder al menos 50 m² de suelo por cada 100 m² construidos lo que nos da una superficie mínima (y exigible) aproximada de:

Superficie construida	Redes generales	Redes locales	Total
6.000.000 m ² c	20 m ² s / 100 m ² construidos	30 m ² s / 100 m ² construidos	300 has
	1.200.000 m ² s = 120 has	1.800.000 m ² s = 180 has	

Tabla 7. Estimación de redes públicas de Eurovegas. Elaboración propia a partir de datos del planeamiento vigente.

¹⁸ Según datos aparecidos en la Rectificación para aprobación del PGOU 1999. Distrito Norte Alcorcón. 2008

¹⁹ Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En el caso de eliminar el uso residencial, y con los requisitos de redes actuales de la Comunidad de Madrid, aún después de los últimos cambios legislativos donde se relajaban bastante los compromisos de cesión eliminando la cesión de redes supramunicipales, la superficie que requeriría está en 300 hectáreas de suelo.

Las últimas modificaciones llevadas a cabo por el gobierno de Esperanza Aguirre a través de las leyes de Medidas Fiscales y Administrativas (6/2011, 9/2010, 10/2009, 3/2008, 7/2007, 3/2007) han venido liberalizando aún más la actividad urbanística, facilitando en el caso de las leyes de los dos últimos años las modificaciones del planeamiento general así como reduciendo las cesiones que los propietarios deben hacer para el uso y disfrute público. El PGOU de Alcorcón, aprobado antes de estos cambios legislativos, establecía compromisos respecto a la cesión de redes supramunicipales a los que, una vez anulado el sector norte, no tendrá que responder, puesto que se convierte en no urbanizable. Situación que suponemos no se mantendrá durante mucho tiempo.

Por lo que hemos visto hasta ahora, y suponiendo que sea Alcorcón el lugar elegido, hay dos cuestiones básicas. La primera hacer notar que el suelo del Distrito Norte, supone casi el 40% municipal y agota definitivamente el suelo disponible. Esto supone acabar con un recurso como el suelo, que recordemos, es limitado e irreproducible y arrebatado a la localidad para siempre la posibilidad de disponer de suelo para futuras necesidades. Y una segunda cuestión al respecto que no es otra que siendo el último suelo disponible con que cuenta Alcorcón la Plataforma Eurovegas NO entiende que debería ser empleado de un modo consensuado y no en un proyecto al capricho de un inversor. También sería interesante recordar que el suelo no sólo contiene valores económicos sino también ambientales, de calidad de vida, ocio o simplemente la posibilidad de decidir a futuro frente a las necesidades municipales.

¿Y cómo encaja este proyecto con el marco legislativo?

Todo esto se produce en un marco normativo muy favorable. Lo que significa que aún siendo necesaria la revisión de planeamiento general o su modificación en el peor de los casos para poder poner en marcha el proyecto, ya que a día de hoy es un suelo no urbanizable, resulta bastante sencillo, acogiéndose a las últimas modificaciones de la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid que hemos ido comentando a lo largo del texto.

El artículo 57 en el apartado f plantea que el procedimiento de aprobación de las modificaciones de PGOU se hará Reglamentariamente cuando no supongan modificaciones sustanciales, no siéndoles de aplicación el procedimiento establecido en el presente artículo. El Reglamento definirá estas modificaciones no sustanciales, que podrán incluir proyectos económicos de interés regional, a las que no serán de aplicación las limitaciones previstas en los artículos 68 y 69 de la presente Ley. Los informes

sectoriales que deban emitirse en la tramitación de estas modificaciones deberán evacuarse en el plazo máximo de un mes. Si no se emitieran en dicho plazo se entenderán favorables a la tramitación de la modificación.

Este artículo fue introducido por el gobierno Aguirre en la ley 10/2009 de Medidas Fiscales y Administrativas que modificaba el cambio que se produjo en este tema en la ley 7/2007. De tal modo que se facilitan proyectos de interés regional, que quedan regulados de un modo especial y diferente del resto de propuesta con la única condición de ser decretados de interés regional. Condición de difícil definición ya que en la Comunidad de Madrid, esta declaración depende de la planificación territorial que nunca se ha llegado a aprobar.

Como Zona o Proyecto de Interés Regional, según la Ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo. Título IV. Capítulo II. Sección 1. art. 21b, se entiende la que tenga por finalidad *“el despliegue ordenado, integrado y armónico del desarrollo económico y social de la región, la superación de situaciones de crisis o de transformación de sectores económicos o la corrección de desequilibrios intrarregionales en materia de vivienda, infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios.”* Sería fácil para alguien interesado en su denominación como tal justificar que el proyecto no cumple estos requisitos. Así, ya en marzo de este año el propio consejero de Economía y Hacienda de la Comunidad de Madrid, Percival Manglano, decía que su instalación sería muy beneficiosa para la economía²⁰.

Pero aún se dio un paso más en este sentido cuando en junio de este mismo año se introdujo en la Ley de presupuestos de 2012 una modificación parcial de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, que permitiría la inmediata ejecución de proyectos de interés general por su relevancia en la creación de empleo e inversión para la región, lo que haría innecesaria la justificación más allá de *“la implantación de actividades económicas que revistan interés por su relevancia en la creación de empleo, por la inversión que comporten o por la creación de riqueza para la región”*, lo que claramente abre la puerta a proyectos como Eurovegas dando respuesta a lo demandado por la empresa promotora Las Vegas Sands Corp, en cuanto a celeridad y flexibilidad. Asimismo otra novedad que recoge esta modificación de la ley es el hecho de que aquellos promotores privados interesados en lograr que su proyecto se beneficie de la agilidad de un proyecto de alcance regional deben solicitarlo en la Consejería de Economía, anteponiendo el interés económico sobre cualquier garantía Urbanística, Territorial o Ambiental.

20

<http://www.lavozlibre.com/noticias/ampliar/544760/percival-manglano-el-interes-en-eurovegas-es-por-sus-beneficios-en-economiay-empleo>

A pesar del empeño de las administraciones en negar la relación de la modificación del marco territorial con la llegada del proyecto Eurovegas a Madrid, hemos de insistir en la idea de que la aprobación de esta ley elimina muchas trabas administrativas y reduce considerablemente los tiempos necesarios para que este tipo de proyectos se hagan efectivos, insistiendo de este modo en un modelo económico ambiental y territorialmente depredador.

También es destacable que ante la falta de planificación territorial de la que adolece la Comunidad de Madrid no hay ninguna herramienta que evalúe cuántos municipios en la conurbación madrileña se van a ver afectados por un proyecto de estas dimensiones. Evidentemente tampoco hay ningún sistema para que éstos tengan opción a opinar.

IMPACTOS AMBIENTALES

El artículo 45 de la Constitución Española establece que “*todos tienen el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo. Los poderes públicos velarán..... por proteger y mejorarán la calidad de vida, defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva*”. Ante el marco constitucional nos planteamos si un macroproyecto como Eurovegas cumple estos requisitos, es decir, si es viable con las imposiciones de consumo energético sostenible, necesidad hídrica adecuada a lo existente, etc.

Estimación sobre consumos energéticos del proyecto Eurovegas

El cálculo del consumo energético que generará el proyecto Eurovegas se realiza sobre dos de los elementos más repetidos sobre el proyecto: el número de tragaperras que se pondrán en marcha y la capacidad hotelera. El proyecto completo, evidentemente, no contará tan sólo con estos elementos, por lo que los datos que figuran a continuación son una estimación a la baja de lo que realmente consumiría en el caso de ejecutarse el macroproyecto.

Maquinas Tragaperras: Gasto energético estimado de 18.000 máquinas

Para calcular el gasto energético de una máquina tragaperras basta con saber cuál es el consumo medio de una máquina de casino²¹ (0,575 KWh), que en este caso suponemos funcionará cada hora de cada día del año (24h x 365 días), tal y como sucede en el resto de negocios del señor Adelson.

Energía (KWh) = Potencia (KW) x Tiempo (h) x 365 días x 18.000 máquinas

Energía Anual = 90.666.000 (KWh.)=(90.666 Mwh)=(90 Teravatios Hora)

²¹ Máquina de casino de la empresa Recreativos Franco

Con estos datos se realizará una estimación aproximada de emisión de CO₂, partiendo de los cálculos realizados por la UAM²² y el Aeropuerto de Madrid Barajas²³, a raíz de los datos que obtuvieron tras el estudio realizado sobre un programa de ahorro energético para sus instalaciones. Comparando estos datos con la estimación realizada para Eurovegas se podría considerar que nos encontramos ante un factor de emisión de 0'41 Kg. CO₂/KWh. El factor de absorción sería variaría entre 0'7-7'5 toneladas de carbono absorbidas por hectárea y año.

	UAM	Barajas	Eurovegas
Consumo Energía (KWh.)	19.339.500	8.241.000	90.666.000
Toneladas CO ₂ generadas	7.929	3.213	37.173

Tabla 8. Consumo energético y contribución al cambio climático del proyecto de Eurovegas. Elaboración propia a partir de datos de consumo y emisiones de la UAM y del Aeropuerto de Madrid Barajas.

Con estos datos podemos concluir que si para absorber las emisiones de la UAM necesitaríamos un bosque con una superficie comprendida entre 1.060-11.330 Ha (10-114 Km²), en el caso de Eurovegas se debería crear un nuevo bosque de 4.956-53.104 Ha (49-531 Km²), es decir una horquilla que va desde el triple de la casa de campo al triple del Monte del Pardo.

Por su parte, los datos energéticos que se desprenden en el caso del Aeropuerto de Madrid Barajas equivaldrían al gasto generado por 2.149 hogares tipo. Estos pasarían a ser 24.000 hogares tipo en el caso del macroproyecto. Pasando estos datos a habitantes estaríamos hablando de 6.000 habitantes para el Aeropuerto de Madrid Barajas frente a los 67.000 de Eurovegas. Es decir, el gasto sólo en máquinas tragaperras sería el equivalente al de una población como Majadahonda, Valdemoro o Rivas-Vaciamadrid.

Hoteles/Resorts: Gasto energético estimado de 12 Resorts con 36.000 habitaciones

²² Ahorro Energético en la Enseñanza. Estudio Técnico y Social de la Universidad Autónoma de Madrid. Propuestas para el Ahorro. Año 2000

²³ Ahorro Energético en 2010, Fuente: <http://www.aerotendencias.com/>

En el informe “Guía de auditorías energéticas en el sector hotelero de la Comunidad de Madrid” realizada a iniciativa de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Conserjería de Economía y Hacienda y la Fundación de la Energía de la Comunidad de Madrid²⁴, se expone que Madrid cuenta con 400 hoteles equivalentes a 38.000 habitaciones.

	Unidades físicas	Euros/año
Electricidad	2.270.000	150.000
Gas (kWh) +	1.000.000	30.000
Agua (m ³)	30.000	25.000

Tabla 9. Consumos y costes medios en los hoteles de la Comunidad de Madrid.
Fuente: Guía de auditorías energéticas en el sector hotelero de la Comunidad de Madrid

Según estos datos, el consumo total de electricidad de estos 400 hoteles x 2.270.000 kWh/año es de 908.000.000 kWh/año para 38.000 habitaciones. Esto supone un consumo “diario” por habitación de 65’5 kWh, que sumados al 1.000.000 de kWh (media por hotel) de la suma entre Gas y Gasóleo, dispara el gasto hasta los 95 kWh diarios.

Aplicando los mismos baremos que la Conserjería de Economía y Hacienda de la Comunidad de Madrid, podemos calcular que el proyecto Eurovegas consumiría la cantidad de 860.670.000 kWh de Electricidad (equivalente al consumo medio de 614.000 habitantes), que sumado al gasto de gas y gasóleo llegaría a los 947.400.000 kWh. Equivalente al gasto de una población de 676.000 habitantes. Dicho de otro modo, la suma de las poblaciones de Fuenlabrada, Leganés, Getafe y Alcorcón, o la población de Zaragoza (quinta ciudad más grande de España).

Se trata de unas cifras excesivas y posiblemente inasumibles en el contexto del volumen de energía a proporcionar, ya que en la Comunidad de Madrid, en 2009 se generaron 1.398.486Mwh, sólo tres veces lo que demandaría la parte de Eurovegas contemplada en este informe. Esto en un escenario como el español donde la mayoría de las ciudades son deficitarias energéticamente.

El mapa presentado a continuación muestra la diferencia entre generación y consumo eléctrico en cada punto del territorio. Las grandes conurbaciones son grandes sumideros eléctricos y el caso de Madrid no es diferente.

²⁴ <http://www.madrid.org>

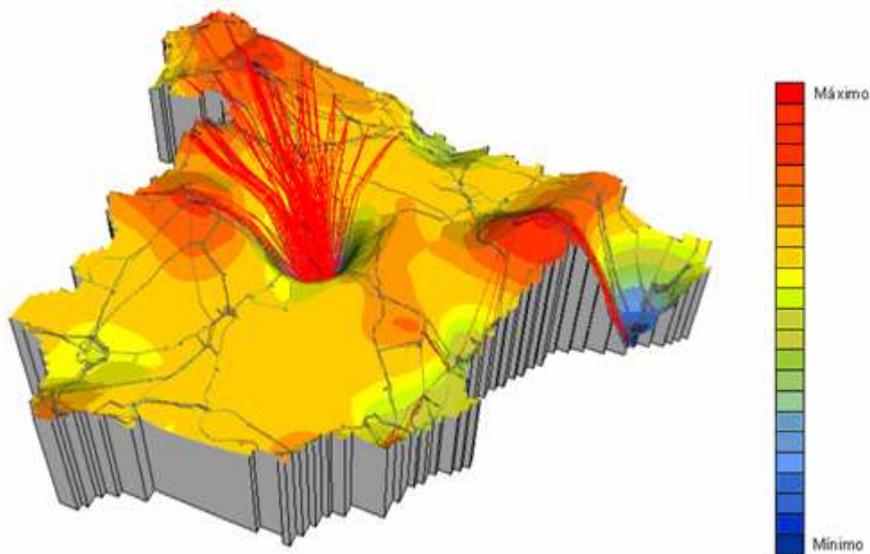


Gráfico 1. Producción neta de electricidad en España. Fuente: VÁZQUEZ ESPÍ, Mariano. “¿Tiene solución la ciudad?”²⁵

Necesidades hídricas del proyecto Euro-Vegas

Para determinar las necesidades hídricas del proyecto EuroVegas se van a plantear las necesidades ocasionadas por los establecimientos hoteleros y las instalaciones deportivas.

Necesidades hídricas de las instalaciones hoteleras

Los datos ofrecidos a los medios de comunicación sobre Eurovegas hablan de la construcción de 12 resorts con unas 36.000 habitaciones, calculando dos camas por habitación, tendríamos una población máxima de 72.000 personas alojadas. Según las mismas fuentes la capacidad para abonados del nuevo estadio del Atlético de Madrid que se quiere construir en el Distrito Norte de Alcorcón contaría con 36.000 abonados.

Según las dotaciones de referencia establecidas por el actual Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo (RD 1664/1998) en su artículo 81, tomamos como referencia unas máximas de 410 litros/habitante/día.

²⁵ <http://www.revistapolis.cl/20/art09.htm>

Los datos obtenidos en tres posibles escenarios, esto es, de ocupación anual media al 50%, al 75% y al 100%, nos dejan las siguientes necesidades hídricas (Hm³/año):

Nivel de ocupación	Población prevista	Consumo previsto
Medio (50%)	36.000 habitantes	5'39 Hm ³ /año
Alto (75%)	54.000 habitantes	8',08 Hm ³ /año
Lleno (100%)	72.000 habitantes	10'77 Hm ³ /año

Tabla 10. Estimación de consumo de recursos hídricos según ocupación. Elaboración propia a partir de datos del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo

Necesidades de las instalaciones deportivas

Para calcular las necesidades hídricas de tres campos de golf, puesto que es el único dato acerca de ocio que requiera agua que ha trascendido, lo haremos suponiendo que se instalarán tres campos de 18 hoyos y una superficie de 40 hectáreas de riego para cada uno de ellos, tal y como los estima la Confederación Hidrográfica del Tajo en el Plan Especial de Sequías y en el Borrador del Nuevo Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo.

La estimación del consumo para estos 3 campos de golf, siguiendo la metodología establecida en las Normas para las Redes de Reutilización de 2007 del Canal de Isabel II, aplicables para las instalaciones de golf, daría como resultado unas necesidades de 11.800 m³/hectáreas para campos de golf situados en el sur de Madrid. Es decir, el consumo previsto para estos tres campos de golf sería de 1.416.000 m³/ año.

En conclusión, las necesidades hídricas, considerando una ocupación hotelera del y tres campos de golf estarían en torno a los 9'5 Hm³/año. Este dato es superior al caudal ecológico consignado para el río Jarama en el Plan Hidrológico vigente, que es de 9,3 Hm³/año. El río Jarama ha sido desecado durante varios años por el Canal de Isabel II con la excusa de garantizar el abastecimiento de las poblaciones madrileñas, las dos últimas veces en 2005 y 2006, es decir en las últimas sequías. Por último cabría señalar que estableciendo la comparación con el consumo ciudadano éste equivaldría al consumo de una ciudad de unos 110.000 habitantes, es decir, aproximadamente Alcobendas.

Generación de residuos sólidos

La generación de residuos en un macroproyecto como el de Eurovegas es otro punto importante a tener en cuenta. Tanto por el número de empleados como de usuarios de un complejo como este no todas las ciudades están preparadas para poder asimilar las cantidades generadas. La cuestión, sin entrar en consideraciones acerca del volumen de residuos que genera un proyecto de este calado, sería si la Comunidad de Madrid con las instalaciones actuales puede procesarlos.

Según los datos oficiales publicados por la Comunidad de Madrid, la capacidad de procesamiento de residuos sólidos del conjunto de las distintas plantas de tratamiento de residuos es de unas 4.000 toneladas diarias, y la Comunidad genera ahora mismo 3.835'6 toneladas diarias.

Solamente con una ocupación hotelera media del 75% se puede estimar la presencia de 54.000 visitantes, lo que aplicando los datos publicados por la cadena hotelera NH en 2010, que reconocía la generación de 3 kg de residuo de media por cliente, podemos concluir que sólo en el entorno hotelero se habrán generado 162 toneladas diarias, un total de 59.130 toneladas anuales. Si a esto se le sumara lo relativo al resto de usos que se pondrán en marcha en Eurovegas, todos ellos representantes de modelos de muy alto consumo, es fácil afirmar que estaríamos superando la cantidad de la que la Comunidad de Madrid se puede hacer cargo.

Afección a Espacios Naturales Protegidos

Aunque ninguno de los emplazamientos posibles en la Comunidad de Madrid está dentro de ninguna figura de protección, dados los requerimientos de construcción e incluso traslado de infraestructuras del que se está hablando, es muy probable que la construcción de Eurovegas afecte de forma significativa a lugares protegidos por la normativa ambiental.

Es especialmente preocupante, en caso de ser elegido el emplazamiento de Valdecarros, ya que supondría el traslado de las plantas de tratamiento de residuos y el vertedero de Valdemingómez. Parte de estas instalaciones se sitúan en el Parque Regional del Sureste, y ante la incertidumbre acerca del cambio de uso que pudiera darse en estos suelos es de temer que se legitimara una cierta desprotección del Parque Regional.

En cuanto a la posibilidad de que sea Alcorcón el emplazamiento elegido el problema vendría provocado por las infraestructuras de transporte que exige la empresa. Éstas pasan por la construcción de transportes masivos desde el aeropuerto de Barajas que podrían afectar tanto al Parque del Sureste, como al Parque del Curso Medio del Guadarrama, como al Monte del Pardo. En cualquiera de los casos destaca el tratamiento que se hace de los espacios naturales protegidos como si pudieran ser lugares troceados sin ninguna conexión ecológica, función que actualmente cumple el norte de Alcorcón entre el Parque del Curso Medio del Guadarrama y el Monte del Pardo.

Se podría hablar de afecciones lumínicas, paisajísticas, aquellas ligadas a la propia construcción y asociadas tanto al desmonte como al movimiento de tierras, y todas ellas nos confirmarían que estamos ante un proyecto con un gran coste territorial y ecológico, que insiste en refundar la economía inmobiliaria que tan culpable es no solo de la crisis económica sino también de la ambiental.