La Ronda de Dénia: primero había que saber cuánto cuesta

El Ayuntamiento de Dénia ha licitado la redacción del Plan Parcial de Playa-Torrecremada, una actuación fundamental para completar la Ronda y desarrollar uno de los principales sectores residenciales pendientes de la ciudad.

El problema no está en que se redacte el Plan Parcial, sino en el orden en que se están haciendo las cosas.

Antes de licitarlo, el Ayuntamiento debería haber definido con suficiente precisión qué urbanización quería: cómo debe ser la Ronda o Vía Parque, su anchura y características, las zonas verdes, las soluciones frente a las inundaciones, los viales interiores, las conexiones exteriores y las principales infraestructuras y servicios.

A partir de esas condiciones debería haberse realizado una Memoria de Viabilidad Económica (MVE) previa y actualizada, capaz de responder a una pregunta elemental:

¿Cuánto cuesta realmente urbanizar este sector y puede soportar ese coste la edificabilidad prevista por el Plan General?

Sin embargo, buena parte de esas decisiones se dejan ahora en manos del equipo adjudicatario. Es decir, el mismo equipo tendrá que decidir cómo será la urbanización, calcular cuánto cuesta y, después, justificar que la ordenación resultante es económicamente viable.

Esto coloca al adjudicatario en una posición muy difícil: debe diseñar la actuación y, al mismo tiempo, conseguir que los números de esa actuación resulten viables.

Lo lógico habría sido lo contrario: primero definir las condiciones esenciales de urbanización, después calcular su coste y comprobar su viabilidad económica y, sólo entonces, licitar la redacción del Plan Parcial sobre unas bases conocidas.

El propio pliego sigue hablando de un 30 % de vivienda protegida

Hay además una cuestión especialmente significativa.

El propio pliego de la licitación del Plan Parcial mantiene una reserva del 30 % para vivienda protegida, reproduciendo el porcentaje contemplado cuando se redactó el Plan General.

Pero desde entonces la legislación estatal ha cambiado. La Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, elevó con carácter general del 30 % al 40 % de la edificabilidad residencial la reserva mínima destinada a vivienda protegida en actuaciones de nueva urbanización.

Por tanto, el Plan Parcial se licita en 2026 utilizando como referencia un 30 % de VPP, cuando la legislación estatal vigente establece actualmente un 40 % como mínimo general para las nuevas actuaciones de urbanización.

Esta cuestión deberá ser analizada jurídicamente en la tramitación del Plan Parcial, incluyendo el régimen transitorio que pudiera resultar aplicable. Pero resulta difícil entender que una cuestión de esta importancia no haya quedado previamente estudiada y aclarada en el propio planteamiento de la licitación.

Y la diferencia es considerable: pasar del 30 % al 40 % significa aumentar en un tercio la proporción de vivienda protegida respecto de la contemplada en el pliego.

Eso afecta directamente a la viabilidad económica de toda la actuación y constituye otra razón para que la MVE hubiera debido actualizarse previamente.

El problema no es solamente si el sector es viable

Una actuación urbanística puede ser viable en su conjunto y, sin embargo, producir vivienda protegida que no sea realmente asequible.

La vivienda libre dispone de un margen económico mucho mayor para absorber los costes del suelo y de la urbanización. La vivienda protegida, por el contrario, tiene limitado legalmente su precio máximo de venta y debe afrontar unos costes de construcción que han aumentado considerablemente durante los últimos años.

Por ello, cuanto mayor sea el coste de urbanización de Playa-Torrecremada, mayor será la presión económica sobre las futuras viviendas protegidas.

Como simple referencia, si el coste total de urbanización terminara situándose entre 45 y 60 millones de euros, la repercusión media podría representar aproximadamente entre 21.000 y 28.000 euros por cada vivienda equivalente de 100 m² construidos.

Y estamos hablando solamente de urbanización.

Por tanto, cumplir formalmente un porcentaje de VPP no garantiza que esas viviendas sean asequibles para las familias que realmente las necesitan.

Podemos tener vivienda protegida sobre el papel y seguir sin resolver el problema de acceso a

la vivienda.

Una Memoria de Viabilidad no debería limitarse a hacer cuadrar los números

La Memoria de Viabilidad Económica no debería ser simplemente el documento que justifique económicamente una ordenación previamente dibujada.

Debería servir para comprobar, desde el principio, si las condiciones urbanísticas impuestas permiten desarrollar el sector, ejecutar las infraestructuras necesarias y obtener vivienda protegida a precios verdaderamente asumibles.

La propia Memoria de Viabilidad Económica del Plan General ya reconocía que sus costes eran una primera aproximación que debía concretarse posteriormente al definir con mayor precisión los viales, las rotondas y las zonas verdes.

Ese momento ha llegado.

Y precisamente por eso habría sido conveniente que el Ayuntamiento hubiera definido previamente las condiciones esenciales de urbanización y actualizado su coste antes de licitar el Plan Parcial.

La pregunta fundamental

El debate sobre Playa-Torrecremada no debería centrarse únicamente en cuántas viviendas pueden construirse.

Hay preguntas anteriores:

¿Cuánto va a costar realmente urbanizar el sector?

¿Quién va a soportar ese coste?

¿Por qué el pliego sigue contemplando un 30 % de VPP cuando la legislación estatal vigente establece actualmente un 40 % como mínimo general?

¿Qué repercusión tendrán las cargas de urbanización sobre esas viviendas protegidas?

Y, sobre todo:

¿Queremos simplemente construir viviendas calificadas como VPP o queremos conseguir viviendas que la gente pueda realmente pagar?

Porque no es necesariamente lo mismo.

ASOCIACIÓN DE PROMOTORES TURÍSTICOS DE LA COMARCA DE DÉNIA
CIF: G-03304953
lomaden@gmail.com
Marqués del Campo, 37 - 6º • 03700 DÉNIA (Alicante)