

Dictamen 7/2025: "Aplicación de la norma transitoria establecida en el segundo párrafo del apartado 2 de la Disposición Transitoria Cuarta del TRLOTUP"

1.- Resultará de aplicación la norma transitoria establecida en el segundo párrafo del apartado 2 de la disposición transitoria cuarta del TRLOTUP -aplicación exclusiva del coeficiente limitativo del número máximo de metros cuadrados de edificación (edificabilidad bruta y neta máxima) cuando los planes aprobados al amparo de la legislación anterior al TRLOTUP contengan a la vez un coeficiente limitativo del número máximo de viviendas edificables (estándar de densidad máxima) y otro del número máximo de metros cuadrados de edificación-, siempre que el incremento de viviendas propuesto no comporte un correlativo incremento de la población máxima prevista.

2.- En aplicación de este criterio interpretativo, cuando no aumente la población máxima prevista como consecuencia de aplicar al estándar máximo de densidad aprobado el módulo de habitantes por vivienda actualizado conforme a los datos oficiales de la Oficina Municipal de Estadística -actualmente 1,9 habitantes por vivienda-, cabrá autorizar un incremento del número máximo de viviendas construibles hasta el límite resultante de la siguiente fórmula:

Número de viviendas construibles = número de viviendas asignado a la parcela por el instrumento de planeamiento o gestión x (módulo de hab./viv. utilizado por el plan aplicable / 1,9 hab./viv.)

3.- En el caso de que la parcela edificable esté ubicada en un ámbito en el que el instrumento de planeamiento aplicable no defina un estándar máximo de densidad, a los efectos de la aplicación de este criterio interpretativo se tomará en consideración el que por defecto previera la normativa urbanística vigente en el momento de su aprobación definitiva.

4.- Este criterio interpretativo será de aplicación inmediata y directa, sin necesidad de modificación del planeamiento vigente, en licencias de obras de reedificación o de nueva planta de edificios plurifamiliares o residenciales colectivos, siempre que se trate de parcelas edificables por sí mismas ubicadas en suelo urbano dotado de ordenación pormenorizada o en suelo urbanizable con instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado, que hayan alcanzado o estén en condiciones de alcanzar simultáneamente la condición jurídica de solar.

Ejemplo práctico:

- El instrumento de planeamiento o de gestión aplicable asigna a la parcela un máximo de 50 viviendas.
- El planeamiento de desarrollo aplicable ha utilizado para el cálculo poblacional un módulo de 2,5 hab./viv.

El número máximo de viviendas construibles en la parcela será el siguiente: Número de viviendas construibles = 50 x (2,5/1,9)

= 66 viviendas

Por tanto, resultaría un incremento de 16 viviendas respecto del número de viviendas inicial asignado a la parcela por el instrumento de planeamiento o de gestión aplicable, manteniéndose idéntico cálculo poblacional en aplicación del módulo de habitantes por vivienda actualizado a la realidad social del momento presente.