

Dictamen 7/2025: "Aplicació de la norma transitòria establida en el segon paràgraf de l'apartat 2 de la disposició transitòria quarta del TRLOTUP"

1. S'ha d'aplicar la norma transitòria que estableix el segon paràgraf de l'apartat 2 de la disposició transitòria quarta del TRLOTUP –aplicació exclusiva del coeficient limitatiu del nombre màxim de metres quadrats d'edificació (edificabilitat bruta i neta màxima) quan els plans aprovats a l'empara de la legislació anterior al TRLOTUP continguen alhora un coeficient limitatiu del nombre màxim de vivendes edificables (estàndard de densitat màxima) i un altre del nombre màxim de metres quadrats d'edificació–, sempre que l'increment de vivendes proposat no comporte un increment correlatiu de la població màxima prevista.

2. En aplicació d'este criteri interpretatiu, quan no augmente la població màxima prevista a conseqüència d'aplicar a l'estàndard màxim de densitat aprovat el mòdul d'habitants per vivenda actualitzat conforme a les dades oficials de l'Oficina Municipal d'Estadística –actualment 1,9 habitants per vivenda–, caldrà autoritzar un increment del nombre màxim de vivendes construïbles fins al límit resultant de la fórmula següent:

Nombre de vivendes construïbles = nombre de vivendes assignat a la parcel·la per l'instrument de planejament o gestió x (mòdul de hab./viv. utilitzat pel pla aplicable / 1,9 hab./viv.)

3. En el cas que la parcel·la edificable estiga situada en un àmbit en què l'instrument de planejament aplicable no definisca un estàndard màxim de densitat, a l'efecte de l'aplicació d'este criteri interpretatiu, s'ha de prendre en consideració el que per defecte preveja la normativa urbanística vigent en el moment de la seua aprovació definitiva.

4. Este criteri interpretatiu és d'aplicació immediata i directa, sense necessitat de modificació del planejament vigent, en llicències d'obres de reedificació o de nova planta d'edificis plurifamiliars o residencials col·lectius, sempre que es tracte de parcel·les edificables per si mateixes situades en sòl urbà dotat d'ordenació detallada o en sòl urbanitzable amb instrument de planejament de desenvolupament aprovat, que hagen aconseguit o estiguen en condicions d'aconseguir simultàniament la condició jurídica de solar.

Exemple pràctic:

- L'instrument de planejament o de gestió aplicable assigna a la parcel·la un màxim de 50 vivendes.

- El planejament de desenvolupament aplicable ha utilitzat per al càlcul poblacional un mòdul de 2,5 hab./viv.

El nombre màxim de vivendes construïbles en la parcel·la serà el següent: Nombre de vivendes construïbles = 50 x (2,5/1,9)

= 66 vivendes

Per tant, resultaria un increment de 16 vivendes respecte del nombre de vivendes inicial assignat a la parcel·la per l'instrument de planejament o de gestió aplicable, i així es manté un càlcul poblacional idèntic en aplicació del mòdul d'habitants per vivenda actualitzat a la realitat social del moment present.