

CRITERIO INTERPRETATIVO DISPOSICIÓN TRANSITORIA 24 TRLOTUP

La Disposición Transitoria 24 (DT 24) del Decreto Legislativo 1/2021, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP), en la redacción vigente después de las modificaciones operadas por la Ley 1/2019, la Ley 9/2019 y el Decreto-Ley 14/2023, del Consell, establece un procedimiento extraordinario de regularización de actividades industriales y terciarias preexistentes.

En este sentido, la figura permite la obtención de una Declaración de Interés Comunitario (DIC) de “regularización” (DICr), con la finalidad de obtener la autorización ambiental correspondiente, de entre las reguladas en la Ley 6/2014, de la Generalitat, de prevención, calidad y control ambiental de actividades en la Comunidad Valenciana, de la cual carecen en la actualidad estas instalaciones.

Conforme a lo establecido en el artículo 4.1 del Decreto 8/2016, del Consell, por el cual se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, corresponde al Secretario Autonómico competente en materia de urbanismo “*dictar las disposiciones precisas para la mejor aplicación de la normativa de ordenación del territorio y urbanismo de la Generalitat*”. **Mediante la contestación a las siguientes cuestiones, se fija criterio interpretativo sobre la aplicación de la DT 24.**

1. ¿Cuál es la finalidad de la DICr?

La finalidad de la DICr es que las actividades incluidas en su ámbito de aplicación obtengan la autorización ambiental que resulte exigible, de acuerdo con la Ley 6/2014.

2. ¿Cuál es el supuesto de hecho de la DICr?

1. Actividades industriales, productivas, terciarias o de servicios sitas en Suelo no Urbanizable (SnU).
2. Existentes y en funcionamiento con anterioridad al 20/8/2014.
3. Que no se ajusten a las leyes 5 y 6/2014, de la Generalitat (actualmente TRLOTUP y Ley 6/2014).
4. Debe acreditarse la no procedencia de adoptar cualesquiera medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística respecto de las edificaciones que albergan la actividad.

3. ¿Qué actividades pueden regularizarse por el procedimiento establecido en la DT 24?

La DT 24 se refiere a “**actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios**”, lo cual debe ponerse en relación con lo dispuesto en el artículo 211.1, apartados e) y f) del TRLOTUP. Estos dos apartados establecen que dichas actividades son usos admitidos en SnU, por lo que las actividades relacionadas en dichos apartados son las susceptibles de regularización vía DT 24.

El apartado 2 b) de la DT 24 permite que otras actividades industriales y productivas distintas de las expresamente relacionadas en el art. 211.1 e) (apartados 1º, 2º y 3º) puedan ser objeto de este procedimiento de regularización. **En este sentido, cualquier actividad industrial y/o productiva sita en SnU será susceptible de regularizarse, siempre que se cumpla con lo exigido por la regulación de la DT 24.**

¿Qué se entiende por actividad industrial y productiva?

El art 3 Ley 21/92, de Industria, indica que *“se consideran industrias, a los efectos de la presente Ley, las actividades dirigidas a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados”*.

A esta definición legal hay que hacerle algún matiz, en relación con el presente criterio interpretativo. En relación con la concesión de una DICr, el envasado y embalaje de productos agrícolas de producción propia no se considera industria, por lo que se autorizará mediante una licencia municipal, previo informe de la Conselleria con competencia en materia de agricultura. No es necesaria, en este sentido, la tramitación de una DICr en este supuesto.

Dado que el art. 211.1 f) 5º TRLOTUP califica la actividad de “recuperación y eliminación de residuos o subproductos” como un uso terciario en SnU, dicha actividad se considerará como tal a los efectos de la tramitación de una DICr.

Sin ánimo de ser exhaustivo, se consideran incluidas en el concepto de industria, a efectos de poder obtener una DICr, las siguientes actividades:

- Actividades relacionadas con el mantenimiento de vehículos.
- Actividades relacionadas con la comercialización de vehículos.
- Recuperación o reutilización de productos.

Las actividades logísticas, entendidas como aquellas cuyo objeto es el almacenamiento o distribución de productos resultantes de un proceso industrial, se consideran una actividad terciaria, que al no estar contemplada en el art. 211.1 f) TRLOTUP, no es susceptible de obtener una DICr.

Caso de que una actividad principal industrial comporte en las misma/s parcela/s donde se implante una actividad logística supeditada, conectada o dependiente de aquélla, dicha actividad logística sí podrá ser objeto de una DICr.

También son objeto del procedimiento regulado en la DT 24 las actividades terciarias o de servicios. **Respecto de las mismas, únicamente cabe la regularización de las actividades que tengan por objeto alguno de los usos expresamente regulados en el art. 211.1 f) TRLOTUP**, ya que no existe una previsión equivalente a la existente en el apartado 2 b) de la DT 24 para las actividades industriales.

Así, a sensu contrario, el resto de usos y actividades expresamente contemplados en el artículo 211.1 TRLOTUP no tienen cabida en el concepto “de actividades industriales y productivas y terciarias o de servicios”. En este sentido, no podrán regularizarse por vía de la DT 24, los siguientes usos y actividades:

- Las edificaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal, contempladas en el artículo 211.1.a).
- La vivienda aislada y familiar, contemplada en el artículo 211.1.b).
- Las actividades de explotación de canteras, extracción de áridos y tierras o de recursos geológicos, mineros o hidrológicos contempladas en el artículo 211.1.c).
- La generación de energía renovable, contemplada en el artículo 211.1.d).
- Las actividades del sector terciario no contempladas en el artículo 211.1.f).

Otras actividades conectadas, subordinadas o relacionadas con la actividad principal, también podrán ser regularizadas, siempre que lo hagan junto con la actividad industrial, productiva, terciaria o de servicios principal. Ello exige que la actividad conectada, subordinada o relacionada se implante en la misma/s parcela/s que la actividad principal.

4. ¿Qué alcance tiene la expresión “actividad existente y en funcionamiento”?

Únicamente podrán acogerse a la regularización establecida en la DT 24 las actividades existentes y en funcionamiento el 20/8/2014, a la entrada en vigor de las leyes de la Generalitat 5 y 6 de 2014, y que se mantengan en el ejercicio de esta actividad (y no otra) en el momento de inicio del procedimiento de regularización. No podrán regularizarse actuaciones que hayan supuesto un cambio de actividad posterior al 20/8/2014, pues ello supondría incumplir el requisito de preexistencia, por no existir identidad de actividad.

Así pues, no pueden incluirse en el ámbito de aplicación de esta disposición:

- Aquellas actividades que hayan supuesto un cambio de uso de la edificación con posterioridad al 20/8/2014. Por ejemplo, si inicialmente existía una planta agroalimentaria, y ha sido transformada con posterioridad a esa fecha en una fábrica de paneles metálicos. Por lo tanto, la actividad respecto de la cual se solicita la regularización tiene que ser la misma actividad que se ejercía con fecha 20/8/2014.
- Aquellas actividades cuyo ejercicio se inició con posterioridad al 20/8/2014, aunque se desarrolle en un edificio cuya construcción finalizó con anterioridad a dicha fecha. Por lo tanto, esta disposición no es aplicable a aquellas actividades sobre edificios construidos con anterioridad al 20/8/2014, pero cuya puesta en funcionamiento es posterior a esta fecha.

5. ¿De qué requisitos exigidos para las DIC ordinarias se puede eximir a las DICr?

Según el apartado 2 de la DT 24, en el otorgamiento de las DICr se podrá eximir del cumplimiento de:

- a) La superficie mínima de la parcela sobre la cual se asiente la actividad, y ocupación máxima de esta parcela.
- b) Que el tipo de actividad que se ejerce sea de las previstas en los apartados 1º, 2º y 3º de la letra e) del artículo 211, en lo que se refiere a la regularización de actividades industriales y productivas.
- c) Acreditar la necesidad de implantar la actividad en suelo no urbanizable que exige el artículo 220.

El fundamento de tales exenciones es que precisamente se pretende regularizar la situación de actividades preexistentes, a fin de que puedan obtener la autorización ambiental que les falta.

6. ¿La improcedencia de adoptar medidas de protección de la legalidad se refiere a la construcción en la cual se ejerce la actividad o también a la actividad?

La regularización de actividades mediante el mecanismo de la DT 24 exige la caducidad de la acción de la Administración para exigir la restauración de la legalidad urbanística de la edificación o edificaciones sobre las que se asienta la propia actividad. En el expediente tendrá que dejarse constancia fehaciente de la caducidad de la acción.

Evidentemente no ocurre así con la actividad, cuyo ejercicio es continuado en el tiempo.

Aquellos edificios respecto de los cuales no estuviera caducada la acción de la Administración para la restauración de la legalidad urbanística no entrarán en el ámbito de aplicación de este precepto y serán objeto de un procedimiento de disciplina urbanística.

7. ¿La regularización de la actividad exige que ésta se adecúe al planeamiento urbanístico o es viable en supuestos de actividades ejercidas en contra de las previsiones de aquél?

El procedimiento extraordinario de regularización arbitrado por la DT 24 permite eximir a la actividad del cumplimiento del planeamiento urbanístico municipal vigente (tanto en lo referido a usos permitidos como a parámetros urbanísticos del tipo distancia a lindes, superficie mínima de parcela o similares), puesto que, de cumplirse, no sería necesaria la regularización mediante este trámite. Conviene destacar que el apartado 1.b) de la DT 24 admite expresamente la inadecuación a planeamiento vigente.

En este sentido, dicho apartado establece que *“se podrán admitir obras de reforma y de mejora y ampliación de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente”*, de lo que se deduce que la figura de la DT 24 admite la concesión de este tipo de DIC extraordinaria para obras y actividades que incurren en una *“inadecuación inicial”* del planeamiento.

Así, cabe en la tramitación de este procedimiento, el incumplimiento de uno o varios de los parámetros establecidos en el planeamiento (por ejemplo, que en el planeamiento se exija una parcela mínima de 20.000 m² y la actividad se asiente sobre una parcela de 15.000 m²). Lo que no puede provocar el procedimiento es un incremento de la inadecuación del planeamiento (en relación con los incumplimientos preexistentes).

Respecto del tipo de suelo, cabrá la regularización mediante DICr, tanto en SnU común como en SnU protegido, aún cuando el uso no esté expresamente previsto en el planeamiento, tal y como exige el art. 26 c) TRLOTUP para la implantación de usos en este último tipo de suelo. La DICr es un régimen de regularización especial previsto en la ley, y debe primar la posibilidad de regularizar este tipo de actividades en SnU protegido por encima de la regla general de previsión de uso expreso en dicho suelo. Se aplica pues la preeminencia del régimen especial sobre el general.

8. ¿Qué obras de reforma y de mejora y ampliación de actividad se permiten?

El apartado 1.b) de la DT 24 indica que las obras que pueden autorizarse son de tres tipos:

1. *“Obras de reforma y de mejora y ampliación de actividad que no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente”*. En este sentido:

a) Se puede ampliar el edificio, siempre que la ampliación esté dentro de los límites establecidos en el planeamiento municipal.

Por ejemplo, si el plan permite una ocupación de parcela del 15% y la edificación ocupa un 10%, se podría ampliar ésta hasta el 15% de ocupación de parcela. Si la edificación ocupa un 15% o más, no se podrá ampliar. Así, las obras de ampliación de la actividad que supongan una mayor ocupación de parcela o un incremento de la edificabilidad, deben estar amparadas por lo permitido en el plan.

Todo ello con un límite: que no se acentúe la inadecuación al planeamiento vigente. Partimos de una situación de incumplimiento de ciertos parámetros establecidos en el planeamiento, como pueden ser la altura o la separación a lindes (por ejemplo, una separación a lindes de 4 m cuando las normas urbanísticas establecen 5 m). Si la ampliación de ocupación de parcela o edificabilidad está permitida por el planeamiento, podrá ejecutarse la misma, pero manteniendo los 4 m de separación a lindes. Si la ampliación supone incrementar el incumplimiento (pasar de 4 m a 3 m de separación a lindes) no se podrá ejecutar.

b) Se puede ampliar el uso siempre que esté permitido por el planeamiento.

Por ejemplo, si en una nave tiene una línea de producción y se incorporan dos más, sin afectar a la edificación, se permite la regularización de la actividad, siempre que el uso esté permitido por el planeamiento. Si el uso no está permitido por el planeamiento, no se podría ampliar.

2. *“Se permitirán ampliaciones necesarias para cumplir las exigencias derivadas de las normativas ambientales siempre que no superen el 20% de la superficie ocupada o de la edificabilidad que se encuentre ya construida y en uso. Límites estos que no podrán ser rebasados mediante la sucesiva obtención otras declaraciones de interés comunitario”.*

Este segundo tipo de obras susceptibles de autorizar solo tiene sentido si añade algún contenido a la clase de obra indicado en el apartado anterior, y esto supone que, aunque se acentúe el incumplimiento del planeamiento municipal (incluido un uso no permitido), es posible hacer ampliaciones de las edificaciones siempre que se cumplan dos condiciones:

a) Que el motivo de la ampliación sea cumplir las condiciones derivadas de la normativa ambiental. No tendría sentido obligar a obtener una autorización ambiental si después, por exigencia de ésta, no se pueden cumplir las condiciones medioambientales. Por ejemplo, la construcción de una depuradora para para una industria.

Dado que la obra atiende a exigencias derivadas de la normativa ambiental, será en el procedimiento de intervención ambiental donde se concretarán estas obras, con la precaución de que las condiciones ambientales que requerirá la obra de ampliación tienen que estar vinculadas a los procesos productivos implantados, puesto que no puede plantearse una obra de ampliación para incrementar la producción con el pretexto de que así se impacta menos ambientalmente.

b) Que la ampliación no supere el 20% de la superficie ocupada o la edificabilidad construida y en uso.

3. *“Obras que requiera la adecuada conexión con el sistema viario, así como el suficiente abastecimiento, saneamiento y depuración de las aguas”.*

Si la parcela carece de los servicios urbanísticos básicos, tendrán que implantarse, y en el procedimiento administrativo de regularización se incorporarán los informes sectoriales correspondientes.

9. ¿Qué límites a la regularización establece la DT 24?

El apartado 3 de la DT 24 establece una serie de limitaciones a este procedimiento. La ratio de esta disposición es limitar la posibilidad de regularizar actividades industriales cuando se produzca un choque normativo o se contradigan determinaciones territoriales o sectoriales. Este apartado contiene una regla general respecto de las limitaciones a la regularización:

3. *“No podrán otorgarse estas declaraciones de interés comunitario, cuando la consolidación de la actividad en suelo no urbanizado resulte incompatible con un desarrollo territorial del municipio, de acuerdo con los principios de esta ley y de la estrategia territorial valenciana (...)*

Para, seguidamente, describir una serie de supuestos concretos en que aquella se concreta:
... por afectar valores ambientales o paisajísticos, por ser incompatible con afectaciones territoriales, por su proximidad en zonas residenciales o posibles usos residenciales futuros o por dificultar la implantación de infraestructuras”.

La norma pretende, de este modo, concretar la regla general para los supuestos relacionados; sin embargo, alguno de estos son conceptos jurídicos indeterminados que requieren acotación a fin de ser entendidos con claridad y poder ser aplicados con mayor rigor.

a) Afecciones a valores ambientales y paisajísticos.

La cuestión deberá resolverse a partir de los estudios correspondientes que se anexarán al proyecto de DIC. Del contenido de estos documentos y de los informes ambientales y paisajísticos que se emitan sobre este tema resultará la viabilidad de la regularización -total o parcial- así como la exigencia de los condicionantes que resulten del Estudio de Integración Paisajística.

b) Incompatibilidad con afecciones territoriales.

Donde haya una afección sectorial que limite la aplicación de la DT 24, aquélla prevalecerá sobre la regularización que permite la DT 24. Lo explicaba muy bien -aunque hoy está derogado- el artículo 63.2 de la Ley 16/2005, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (*“Límites a la potestad de planeamiento”*), cuando establecía que: *“2. La potestad de planeamiento estará sujeta al resto de determinaciones derivadas de la Ley de ordenación del territorio y protección del paisaje y las derivadas de las legislaciones sectoriales aplicables”.*

Por consiguiente, la regularización no puede prevalecer sobre las afectaciones sectoriales (carreteras, costas, etc.), y no procederá allí donde la afectación sectorial la impida íntegramente; sin perjuicio de que, en aplicación del principio de proporcionalidad, proceda parcialmente allí donde sea posible conjugarla con la afección sectorial.

Respecto de la afección a instrumentos de ordenación supramunicipal (tales como el Pativel o el Plan de la Huerta), aunque estos instrumentos limiten la regularización de las actividades objeto de la DT 24 (por prohibición de uso o cualquier otra razón), dicha limitación debe ceder ante el propio procedimiento de regularización, siempre que dichos instrumentos sean de aprobación posterior al 20/8/2014. Y ello por dos razones:

1. Porque el procedimiento de la DT 24 pretende regularizar actividades existentes y en funcionamiento en fecha 20/8/2014. No tiene sentido que limitaciones impuestas por instrumentos supramunicipales (Pativel, Plan de la Huerta), promulgados posteriormente en el tiempo (2018), impidan la regularización de actividades preexistentes.
2. Por una razón de jerarquía normativa, ya que el procedimiento está regulado en una norma con rango de ley (TRLOTUP) y estos instrumentos de planeamiento (Pativel, Plan de la Huerta) tienen naturaleza reglamentaria. En un choque entre bienes jurídicos protegidos (regularización, querida por la ley, versus limitación de usos, querida igualmente por estos instrumentos), la cuestión jerárquica debe tenerse en cuenta.

Sí deberán tenerse en cuenta las posibles limitaciones de instrumentos de ordenación supramunicipal promulgados con anterioridad al 20/8/2014.

c) Dificultar la implantación de infraestructuras.

A pesar de que el texto normativo no especifica qué tipo de infraestructuras limitan la regularización, la interpretación tiene que ser amplia para que no pueda admitirse que actividades que tienen su origen en un ilícito impidan o condicionen la implantación de infraestructuras de todo tipo ligadas al interés público.

Por consiguiente, la preservación de este interés público tendrá que prevalecer frente al derecho a regularizar que otorga la DT 24. Por otro lado, por infraestructuras han de entenderse aquellas establecidas por el mismo planeamiento y destinadas a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos (desde la infraestructura verde, a estaciones depuradoras, depósitos de agua u otros similares).

d) Proximidad en zonas residenciales o posibles usos residenciales futuros.

Ha de tratarse de actividades industriales o terciarias que por sus características e impacto resulten incompatibles con el uso residencial, al cual claramente el legislador da preferencia. No se diferencia si el uso residencial existente tiene que ser o no acorde al planeamiento, basta que exista un uso residencial que pueda resultar incompatible con la actividad para que no pueda regularizarse ésta.

En cuanto a la distancia admisible, visto que la ley no establece ninguno, habrá que ajustarse a la casuística. Así, para cada caso concreto, tendrán que atenderse a las circunstancias específicas del supuesto que, lógicamente, deberán ponderar la distancia en función de los impactos que sobre el residencial existente genere, en términos de molestias, peligrosidad, etc., la actividad industrial o terciaria a regularizar conforme a la legislación ambiental de control de actividades.

Por otro lado, la alusión que la DT 24.3 efectúa a "*posibles usos residenciales futuros*" debe determinarse a partir del momento en que estos usos residenciales presentan un determinado grado de concreción. Dicha concreción, conforme al artículo 52 TRLOTUP, se corresponde con la presentación, por el órgano promotor frente al órgano sustantivo, de una iniciativa de planeamiento.

10. ¿En qué plazo puede solicitarse la DICr?

El plazo para solicitar la tramitación de la DICr finaliza el 31 de diciembre de 2025. Este plazo es para solicitar la DICr, no para resolver la concesión o denegación de la misma. La solicitud tiene que acompañarse de la documentación requerida en el artículo 223 del TRLOTUP.

11. ¿En qué plazo tiene que solicitarse la autorización ambiental que corresponda?

Desde que se obtiene la DICr (es decir, desde la fecha de la notificación de la resolución) el promotor tiene 3 años para obtener la autorización ambiental que corresponda, de acuerdo con la Ley 6/2014.

12. ¿Qué efectos tiene la no regularización de la actividad?

En caso de no obtenerse la autorización ambiental en el plazo de 3 años desde de la obtención de la DICr, por causas imputables al promotor de la actividad, se procederá a la caducidad de aquélla, con los efectos establecidos en el artículo 225.4 del TRLOTUP, es decir, el cierre de la actividad y el desmantelamiento de construcciones e instalaciones.

Pasados los plazos indicados en los párrafos anteriores, sin haber conseguido la plena legalización de la actividad, ésta tendrá que dejar de ejercerse, con independencia de que el promotor de la actividad haya iniciado o no el procedimiento de regularización, puesto que la consecuencia de la no regularización se predica de todas las actividades existentes e irregulares, no solo de aquellas que no hayan iniciado el procedimiento de legalización.

13. ¿La regularización de la actividad comporta la legalización de la edificación en la cual se desarrolla?

No. La DT 24 tiene por objeto actividades que se ejercen en edificaciones respecto de las cuales ha caducado la acción de la Administración para restaurar la legalidad urbanística, por lo cual se trata de edificaciones sin licencia de obras.

14. ¿Qué régimen jurídico se aplica a la DICr?

El régimen jurídico de la DICr será el establecido en la DT 24, régimen que se aplicará con carácter preferente al régimen ordinario. Sin embargo, en lo no previsto en la DT 24 se aplicará el régimen ordinario de las DIC (art. 220 y ss TRLOTUP). Por ello establece esta DT que se requerirá, conforme el artículo 220 (apartados 3 y 4), un estudio de integración paisajística, no pudiendo autorizarse edificaciones o usos incompatibles con los informes de patrimonio cultural o los documentos ambientales que resulten exigibles de acuerdo con la normativa sectorial.

15. ¿Cómo se regularizan las industrias y actividades que estén situadas en unidades de ejecución en suelo urbano o en sectores de suelo urbanizable?

La DT 24, apartado 5, establece dos mecanismos para regularizar actividades industriales y terciarias que no se ubiquen en SnU:

1. Ejecutando las previsiones del planeamiento, pudiéndose efectuar, si fuera necesario, modificaciones de la ordenación pormenorizada para subdividir la unidad o unidades de ejecución inicialmente previstas.

En este punto no hay régimen de excepcionalidad, sino que se aplica el procedimiento ordinario de ejecución del planeamiento. Así, deben ejecutarse las previsiones del mismo, sin perjuicio de que pueda modificarse éste, pero sin que se establezca ningún régimen especial de ejecución.

2. Clasificando el suelo como SnU para después aplicar el régimen jurídico de la DICr. Al respecto cabe indicar:
 - a) La desclasificación exige la tramitación de una modificación de planeamiento que tiene carácter estructural por afectar a la clasificación de suelo. Esta modificación es sencilla atendiendo a su objeto, pero en la misma deberá mantenerse el equilibrio de infraestructuras, equipamientos y dotaciones adscritas a este suelo y que estuvieran vinculadas a otros ámbitos de planeamiento.

- b) La desclasificación de suelo será en todo caso una decisión administrativa adoptada en función de los intereses generales. Por lo tanto, su finalidad no puede ser exclusivamente la regularización de la industria.
- c) La desclasificación tendrá que estar aprobada en el plazo de 3 años desde la publicación de esta disposición, es decir, antes del 23/12/2026.

16. ¿Cuál es el plazo máximo de uso y aprovechamiento por el cual se tiene que otorgar la DICr?

La DT 24 no especifica un plazo de uso y aprovechamiento para las DICr, por lo que debemos remitirnos al plazo establecido en el régimen ordinario de las DIC (art. 222 TRLOTUP). Dicho precepto establece un **plazo máximo de concesión de 30 años**, contados a partir de la resolución de concesión de la DICr, prorrogables por período igual o inferior al inicialmente asignado.

17. ¿Cómo se calcula el canon de uso y aprovechamiento a satisfacer por el promotor de la actuación?

Dado que la DT 24 no establece una forma de calcular el canon, debemos acudir de nuevo al régimen general de las DIC, conformado en este caso por lo previsto en el art. 221.2 TRLOTUP: *“El canon de uso y aprovechamiento se establecerá en la declaración de interés comunitario, a propuesta del ayuntamiento, por cuantía equivalente al 2 % de los costes estimados de las obras de edificación y de las obras necesarias para la implantación de los servicios a que se refiere el último párrafo del artículo 211 de este texto refundido”*. Hay que aclarar que esa cuantía del 2% se entiende referido a las obras que sean ilegales, es decir que carezcan de licencia de obras. Así, caso de que toda la edificación en objeto de la DICr sea ilegal, el cálculo hay que hacerlo como si la obra se iniciara desde cero, sobre parcela vacante. Si hay una parte de la edificación legal y una ampliación posterior ilegal, el 2% se aplicará sobre el coste de la obra ilegal.

18. ¿A partir de qué momento se aplica el presente Criterio Interpretativo y como se aplica a los expedientes en tramitación?

Este Criterio Interpretativo se aplicará a partir del momento de su publicación en la página web de la Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental.

A partir de ese momento serán de aplicación sus previsiones a los expedientes de DICr en tramitación. Caso de que se hayan resuelto expedientes de DICr con las previsiones de anteriores Criterios Interpretativos, podrán dictarse actos de revocación total o parcial de los actos dictados, en los términos del art. 109.1 de la Ley 39/15, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Por ejemplo, siguiendo un Criterio anterior, únicamente podían concederse determinadas DICr por un plazo máximo de 10 años. Conforme al Criterio actual, se aplica el régimen general establecido en la ley para las DIC, por lo que el plazo de concesión puede otorgarse por un plazo máximo de 30 años, prorrogable. Por tanto, podrá dictarse por parte de la Conselleria, de oficio o a instancia de parte, un acto parcial de revocación de la DICr concedida que suponga la ampliación del plazo.

El Secretario Autonómico de Medio Ambiente y Territorio