

## Informe sobre necesidade de título habilitante urbanístico para a instalación duns secadoiros de madeira en explotación preexistente e cómputo de volume aos efectos da disposición transitoria cuarta da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (Concello de Alfoz - Expediente XCP 23/035)

### ANTECEDENTES

I.- O 02.06.2023 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (núm. 34100 / RX 1646779) escrito do Concello de Alfoz no que solicita informe da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre unha serie de cuestións relativas á natureza duns secadoiros de madeira e ao seu cómputo de volume, de acordo cos seguintes antecedentes:

*"[...] No lugar de Correlos, parroquia de Mor do concello de Alfoz ten actividade unha empresa que conta dende o ano 1998 con licencia de obra e actividade ... para "Aserradoiro", nunha nave de 40x20 M.*

*Posteriormente, a empresa obtivo títulos habilitantes para:*

*- Un lavadoiro de vehículos (30/09/2013).*

*- Legalización de obra e actividade para instalación de secado de madeira como ampliación de aserradoiro existente, tramitada avaliación de incidencia ambiental en base ao Decreto 133/2008.*

*Se describía a instalación de secado de madeira como unha cámara de secado prefabricada e desmontable cunha capacidade de 120 metros cúbicos con equipo de intercambio de calor e sistema de control automático, por un lado, e un sistema para produción de calor para a cámara de secado cunha moeda e sistema de alimentación, caldeira de biomasa e o correspondente sistema de regulación e control.*

*A legalización foi autorizada o día 30 de setembro de 2013.*

*- Legalización de obra e actividade para segunda e nova cámara de secado (prefabricado e desmontable) de menor capacidade para o que se utiliza o mesmo sistema de produción de calor.*

*En data 26 de outubro de 2018 concedeuse por este Concello licencia de obra para instalación de dous novos secadoiros de madeira prefabricados e desmontables.*

*A citada licenza foi anulada pola sentenza 58/2021, de data 25 de marzo de 2021 ditada polo xulgado do contencioso - administrativo n.º 1 de Lugo no procedemento ordinario 304/2018, e confirmada pola Sentencia de data 14 de marzo de 2022 da sección segunda da Sala do Contencioso - administrativo do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia no rolo de apelación 432/2021 (Sentencia TSX Galicia 1627/2022).*

*O motivo de anulación do citado título habilitante foi que os secadoiros instaláronse nunha parcela distinta á orixinal, o que non ten cabida legal nin a través da disposición transitoria cuarta (por aplicación do seu desenvolvemento na disposición transitoria terceira do Regulamento da Lei do solo que prevé ese requisito de forma expresa), nin a través da disposición transitoria terceira que ... non permite obras de ampliación máis alá da parcela na que se atopa a explotación, ambas da Lei 2/2016, do Solo de Galicia [...].*

*Interesada actualmente a empresa en ampliar o número de secadoiros para garantir a viabilidade da empresa, ben na parcela orixinal (por aumento do número dos instalados nela (2) ou por reubicación dos que se instalaron en finca colindante co título habilitante anulado en vía contenciosa) [...].*

Á vista dos citados antecedentes, solicítase informe da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre as seguintes cuestións:

*"1º. A natureza do elemento "secadoiro de madeira prefabricado e desmontable" como instalación suxeita á normativa urbanística e de ordenación da edificación, e por tanto suxeito a título habilitante.*



2º. No caso de ser afirmativa a primeira cuestión (si necesidade de título habilitante urbanístico), consulta sobre se o citado elemento computa volume a fin de valorar a limitación prevista na disposición transitoria cuarta da Lei 2/2016, do Solo de Galicia.

3º. No caso de ser negativa a primeira cuestión, e tratarse dun elemento non suxeito a título habilitante urbanístico, viabilidade do mantemento dos elementos instalados en parcela distinta da orixinal onde se realiza a actividade principal de serradoiro”.

II.- O 08.06.2023 a directora xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo requiriu ao concello que completase a solicitude formulada con documentación adicional que permita determinar o alcance da actuación que suscita a consulta.

En resposta ao dito requirimento, o 09.06.2023 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (núm. 35238 / RX 1711152) oficio do Concello de Alfoz acompañado da seguinte documentación:

- Informe do 18.05.18 do director xeral de Enerxía e Minas, que conclúe que “o equipo de secado de madeira Hildebrand Holdtechnik GMBH modelo HTR 100 debe ser considerado como unha máquina no seu conxunto segundo o previsto na directiva 2006/42/CE relativa ás máquinas”.
- “Proxecto de instalación de dous novos secadoiros de madeira prefabricados e desmontables” e anexo.

## CONSIDERACIÓNS XURÍDICAS

**PRIMEIRA.-** Segundo o disposto no artigo 2.1.b) do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, correspóndelle a este órgano consultivo a emisión de informes sobre a aplicación e interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo que sometan á súa consideración as entidades que figuran no seu artigo 15, entre as que se atopan as entidades locais de Galicia.

**SEGUNDA.-** O Concello de Alfoz non conta con ningún instrumento de planeamento urbanístico.

A disposición transitoria primeira da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (en adiante LSG), regula o réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento, e no seu apartado 4 establece o seguinte:

“4. Nos municipios sen planeamento xeral aplicarase o réxime de solo rústico establecido nesta lei, coas seguintes particularidades:

- a) Unicamente poderá edificarse nos terreos que merezan a condición de solo urbano consolidado por reunir os requisitos establecidos no artigo 17.a) desta lei.
- b) As delimitacións de núcleo rural manterán a súa vixencia”.

A consulta municipal fórmulase atribuíndo o réxime do solo rústico aos terreos susceptibles da instalación dos secadoiros de madeira.

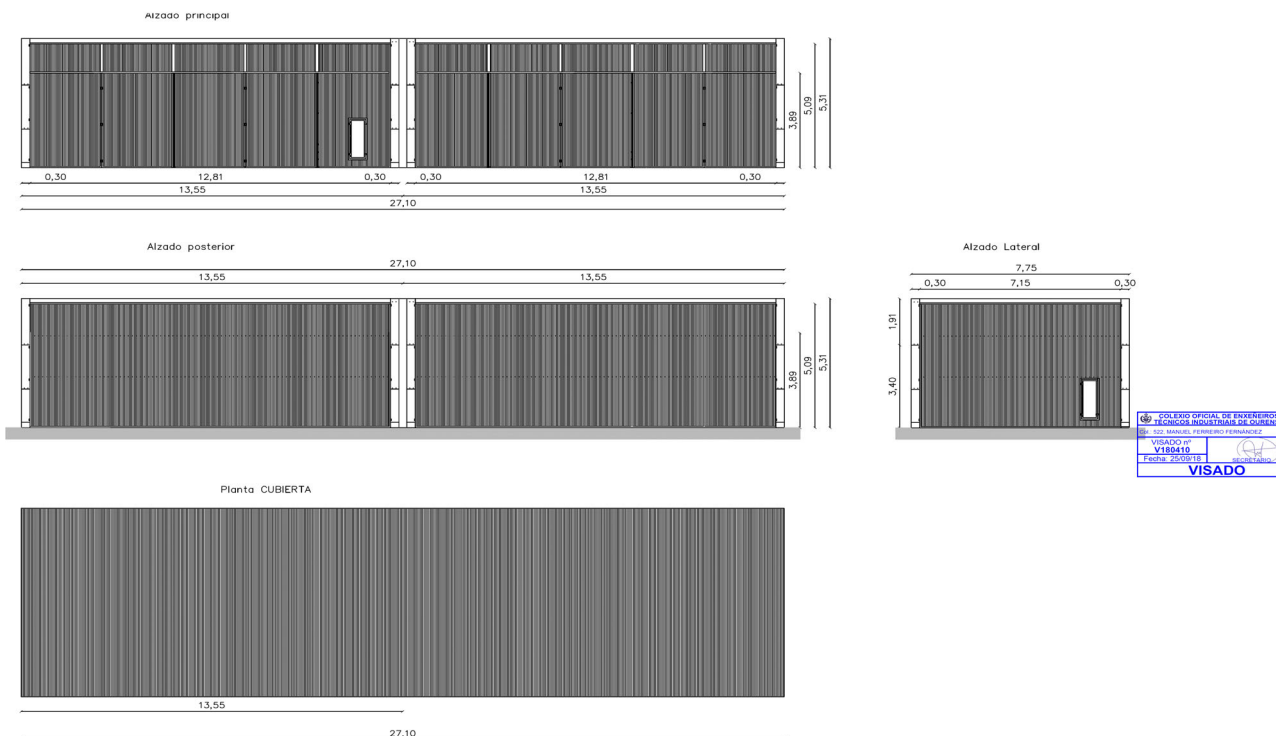
**TERCEIRA.-** A primeira cuestión formulada refírese á existencia de título habilitante municipal de natureza urbanística para a instalación dun secadoiro de madeira prefabricado e desmontable.

O artigo 142 da LSG, relativo ás licenzas urbanísticas e comunicacións previas, dispón no seu apartado 1 que ambos títulos teñen por finalidade “o sometemento ao control municipal dos actos de edificación e uso do solo”.



No caso concreto, o proxecto técnico da instalación achegado polo concello describe dúas cámaras de secadoiro de 100 m<sup>3</sup> de capacidade e medidas: 13,55 x 7,75 x 5,31 m, prefabricadas e desmontables, sen obra civil, que tan só requiren unha soleira illada.

O volume se conforma por unha estrutura interior de aceiro inoxidable e cerramento de paneis sándwich de 80 mm en chapa de aceiro inoxidable en cara interior, illamento de poliuretano e chapa de aceiro prelacado no exterior.



Tendo en conta a descrición dos secadoiros que figura na documentación achegada, sen prexuízo de que estas instalacións respondan por descrición á *Directiva 2006/42/CE* relativa ás máquinas, resulta claro que tamén responde a un uso construtivo, xa que constitúe unha edificación permanente destinada ao uso forestal conformada por soleira, estrutura, cuberta e fachadas, que ocupa unha superficie de 201 m<sup>2</sup> e alcanza en altura 5, 31 m<sup>2</sup> de alto.

Os artigos 142.2 da LSG e 351.1 do seu regulamento, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (no sucesivo, RLSG), relacionan os actos suxeitos á obtención de licenza urbanística municipal, sen prexuízo das autorizacións que sexan procedentes de acordo coa lexislación sectorial aplicable.

Concretamente, a letra a) dos citados preceptos, suxeita a licenza urbanística municipal "*os actos de edificación e uso do solo e subsolo que, consonte á normativa xeral de ordenación da edificación, precisen proxecto de obras de edificación*".

E o apartado 3 dos citados preceptos declara que "*Quedan suxeitos ao réxime de intervención municipal de comunicación previa os actos de edificación e uso do solo e do subsolo non suxeitos a licenza e, en todo caso, os que así se establezan nas leis. [...]*".

Para estes efectos, o artigo 2.2 da *Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación* (en adiante LOE), establece o seguinte:

*"Terán a consideración de edificación para os efectos do disposto nesta Lei, e requirirán un proxecto segundo o establecido no artigo 4, as seguintes obras:*



*a) Obras de edificación de nova construción, excepto aquelas construcións de escasa entidade construtiva e sinxeleza técnica que non teñan, de forma eventual ou permanente, carácter residencial nin público e desenvólvanse nunha soa planta [...]”.*

En consecuencia, pode concluírse que os secadoiros de madeira aos que se refire a consulta constitúen actos de edificación e uso do solo sometidos a título habilitante municipal de natureza urbanística, correspondendo en todo caso ao concello analizar, á vista da documentación técnica presentada, se a actuación pretendida está suxeita a licenza urbanística municipal ou comunicación previa.

**CUARTA.-** A segunda cuestión suscitada refírese ao cómputo de volume dos secadoiros de madeira a fin de valorar a limitación prevista na disposición transitoria cuarta da LSG.

A disposición transitoria cuarta da LSG regula o réxime das explotacións e instalacións de apoio á actividade agropecuaria e forestal existentes, en concreto, das construcións e instalacións situadas en solo rústico destinadas a actividades vinculadas coa explotación e co apoio á actividade agropecuaria e de primeira transformación de produtos agrogandeiros e forestais, que existían no momento de entrada en vigor da *Lei 9/2022, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia*.

A disposición transitoria terceira do RLSG, desenvolve a referida disposición e no seu apartado segundo, relativo ás obras posibles que ampara este réxime transitorio, establece o seguinte:

*“Nestas construcións poderán permitirse, logo da obtención da licenza urbanística municipal, as seguintes obras e cumprindo as seguintes condicións: [...]”*

*b) Obras de ampliación, ata un 50 % do volume construído orixinario, tendo en conta que:*

*1º. O concepto de volume correspóndese coa medida espacial en tres dimensións (m<sup>3</sup>) e está determinado polas condicións de superficie ocupada en planta polas edificacións, multiplicada pola correspondente altura.*

*2º. Como volume orixinario, considerarase o das construcións existentes no 1 de xaneiro de 2003. Poderán considerarse todas as edificacións integrantes da explotación, acumulando os seus volumes, sempre que se atopen na mesma parcela.*

*3º. Non se computarán as construcións ou instalacións baixo rasante.*

*4º. Se con posterioridade á entrada en vigor da Lei 9/2002, do 30 de decembro, se tivesen realizado ampliacións das edificacións orixinarias, o volume desas ampliacións debe descontarse para os efectos do cumprimento do límite do 50 % establecido para as ampliacións [...]”.*

Deste xeito, o concepto de volume correspóndese coa medida espacial en tres dimensións e está determinado polas condicións de superficie ocupada en planta polas edificacións, multiplicada pola correspondente altura, sendo a excepción que non se computan as construcións ou instalacións baixo rasante.

Dada a condición de edificación da instalación prevista e a súa proxección sobre rasante, debe computarse a fin de valorar a limitación prevista na disposición transitoria cuarta da LSG relativa ás obras de ampliación permitidas.

**QUINTA.-** Finalmente consúltase sobre a viabilidade do mantemento dos elementos instalados en parcela distinta á orixinal onde se realiza a actividade principal de serradoiro no suposto de tratarse dun elemento non suxeito a título habilitante municipal de natureza urbanística.

Á vista do exposto na consideración xurídica terceira deste informe non procede a análise desta cuestión, dado que a instalación dos secadoiros de madeira está suxeita ao correspondente título habilitante municipal de natureza urbanística.



## CONCLUSIÓN

- 1.- A instalación de dous secadoiros de madeira prefabricados, á vista das súas características volumétricas e construtivas, constitúe un acto de edificación e uso do solo que, de acordo co previsto no artigo 142 da LSG, require de título habilitante municipal de natureza urbanística.
- 2.- De conformidade co apartado segundo b) da disposición transitoria terceira do RLSG, o volume proxectado computa a fin de valorar a limitación prevista na disposición transitoria cuarta da LSG para a execución de obras de ampliación da instalación preexistente a 01.01.2003.
- 3.- A viabilidade do mantemento dos elementos instalados en parcela distinta da orixinal onde se realiza a actividade principal de serradoiro non se analiza posto que a instalación dos secadoiros de madeira require do correspondente título habilitante municipal de natureza urbanística.

O que se informa aos efectos oportunos, facendo constar a imposibilidade de resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal e que, de conformidade co disposto no artigo 16 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, este informe non é vinculante, pero ten carácter interpretativo da norma ou situación obxecto de exame e aplicación.

