

## Informe sobre necesidad de título habilitante urbanístico para la instalación de unos secaderos de madera en explotación preexistente y cómputo de volumen a los efectos de la disposición transitoria cuarta de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (Ayuntamiento de Alfoz - Expediente XCP 23/035)

### ANTECEDENTES

I.- El 02.06.2023 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (núm. 34100 / RX 1646779) escrito del Ayuntamiento de Alfoz en el que solicita informe de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre una serie de cuestiones relativas a la naturaleza de unos secaderos de madera y a su cómputo de volumen, de acuerdo con los siguientes antecedentes:

"[...] En el lugar de Correlos, parroquia de Mor del ayuntamiento de Alfoz tiene actividad una empresa que cuenta desde el año 1998 con licencia de obra y actividad ... para " Aserradero", en una nave de 40x20 M.

Posteriormente, la empresa obtuvo títulos habilitantes para:

- Un lavadero de vehículos (30/09/2013).
- Legalización de obra y actividad para instalación de secado de madera como ampliación de aserradero existente, tramitada evaluación de incidencia ambiental en base al Decreto 133/2008 .

Se describía la instalación de secado de madera como una cámara de secado prefabricada y desmontable con una capacidad de 120 metros cúbicos con equipo de intercambio de calor y sistema de control automático, por un lado, y un sistema para producción de calor para la cámara de secado con una moneda y sistema de alimentación, caldera de biomasa y el correspondiente sistema de regulación y control.

La legalización fue autorizada el día 30 de septiembre de 2013.

- Legalización de obra y actividad para segunda y nueva cámara de secado (prefabricado y desmontable) de menor capacidad para lo cual se utiliza el mismo sistema de producción de calor.

En fecha 26 de octubre de 2018 se concedió por este Ayuntamiento licencia de obra para instalación de dos nuevos secaderos de madera prefabricados y desmontables.

La citada licencia fue anulada por la sentencia 58/2021, de fecha 25 de marzo de 2021 dictada por el juzgado del contencioso - administrativo n.º 1 de Lugo en el procedimiento común 304/2018, y confirmada por la Sentencia de fecha 14 de marzo de 2022 de la sección segunda de la Sala del Contencioso - administrativo del Tribunal Superior de Xustiza de Galicia en el rollo de apelación 432/2021 (Sentencia TSX Galicia 1627/2022).

El motivo de anulación del citado título habilitante fue que los secaderos se instalaron en una parcela distinta a la original, lo que no tiene cabida legal ni a través de la disposición transitoria cuarta (por aplicación de su desarrollo en la disposición transitoria tercera del Reglamento de la Ley del suelo que prevé ese requisito de forma expresa), ni a través de la disposición transitoria tercera que ... no permite obras de ampliación más allá de la parcela en la que se encuentra la explotación, ambas de la Ley 2/2016, del Suelo de Galicia [...].

Interesada actualmente la empresa en ampliar el número de secaderos para garantizar la viabilidad de la empresa, bien en la parcela original (por aumento del número de los instalados en ella (2) o por reubicación de los que se instalaron en finca colindante con el título habilitante anulado en vía contenciosa) [...]."

A la vista de los citados antecedentes, se solicita informe de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre las siguientes cuestiones:



1º. La naturaleza del elemento "secadero de madera prefabricado y desmontable" como instalación sujeta a la normativa urbanística y de ordenación de la edificación, y por tanto sujeto a título habilitante.

2º. En el caso de ser afirmativa la primera cuestión (sí necesidad de título habilitante urbanístico), consulta sobre si el citado elemento computa volumen a fin de valorar la limitación prevista en la disposición transitoria cuarta de la Ley 2/2016, del Suelo de Galicia.

3º. En el caso de ser negativa la primera cuestión, y tratarse de un elemento no sujeto a título habilitante urbanístico, viabilidad del mantenimiento de los elementos instalados en parcela distinta de la original donde se realiza la actividad principal de aserradero".

**II.-** El 08.06.2023 la directora general de Ordenación del Territorio y Urbanismo requirió al ayuntamiento que completara la solicitud formulada con documentación adicional que permita determinar el alcance de la actuación que suscita la consulta.

En respuesta a dicho requerimiento, el 09.06.2023 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (núm. 35238 / RX 1711152) oficio del Ayuntamiento de Alfoz acompañado de la siguiente documentación:

- Informe del 18.05.18 del director general de Energía y Minas, que concluye que "el equipo de secado de madera Hildebrand Holdtechnik GMBH modelo HTR 100 debe ser considerado como una máquina en su conjunto según lo previsto en la directiva 2006/42/CE relativa a las máquinas".
- "Proyecto de instalación de dos nuevos secaderos de madera prefabricados y desmontables" y anexo.

## CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**PRIMERA.-** Según lo dispuesto en el artículo 2.1.b) del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, por lo que se crea y regula la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, le corresponde a este órgano consultivo la emisión de informes sobre la aplicación e interpretación de la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que sometan a su consideración las entidades que figuran en su artículo 15, entre las que se encuentran las entidades locales de Galicia.

**SEGUNDA.-** El Ayuntamiento de Alfoz no cuenta con ningún instrumento de planeamiento urbanístico. La disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante LSG), regula el régimen aplicable a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento, y en su apartado 4 establece el siguiente:

"4. En los municipios sin planeamiento general se aplicará el régimen de suelo rústico establecido en esta ley, con las siguientes particularidades:

- a) Únicamente podrá edificarse en los terrenos que merezcan la condición de suelo urbano consolidado por reunir los requisitos establecidos en el artículo 17.a) de esta ley.
- b) Las delimitaciones de núcleo rural mantendrán su vigencia".

La consulta municipal se formula atribuyendo el régimen del suelo rústico a los terrenos susceptibles de la instalación de los secaderos de madera.

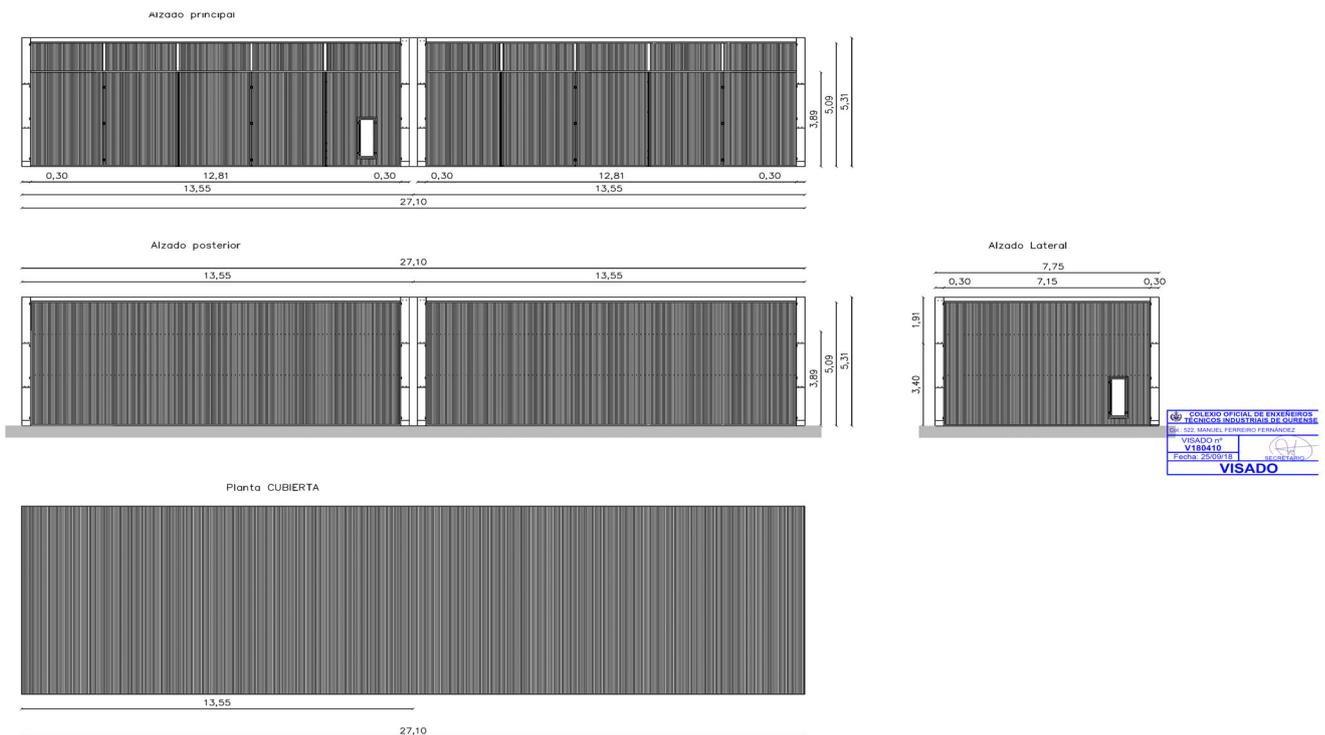
**TERCERA.-** La primera cuestión formulada se refiere a la exigencia de título habilitante municipal de naturaleza urbanística para la instalación de un secadero de madera prefabricado y desmontable.



El artículo 142 de la LSG, relativo a las licencias urbanísticas y comunicaciones previas, dispone en su apartado 1 que ambos títulos tienen por finalidad "el sometimiento al control municipal de los actos de edificación y uso del suelo".

En el caso concreto, el proyecto técnico de la instalación adjuntado por el ayuntamiento describe dos cámaras de secadero de 100 m<sup>3</sup> de capacidad y medidas: 13,55 x 7,75 x 5,31 m, prefabricadas y desmontables, sin obra civil, que tan sólo requieren una solera aislada.

El volumen se conforma por una estructura interior de acero inoxidable y cerramiento de paneles sándwich de 80 mm en chapa de acero inoxidable en cara interior, aislamiento de poliuretano y chapa de acero prelacado en el exterior.



Teniendo en cuenta la descripción de los secaderos que figura en la documentación anexada, sin perjuicio de que estas instalaciones respondan por descripción a la Directiva 2006/42|CE relativa a las máquinas, resulta claro que también responde a un uso constructivo, ya que constituye una edificación permanente destinada al uso forestal conformada por solera, estructura, cubierta y fachadas, que ocupa una superficie de 201 m<sup>2</sup> y alcanza en altura 5,31 m de alto.

Los artículos 142.2 de la LSG y 351.1 de su reglamento, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (en el sucesivo, RLSG), relacionan los actos sujetos a la obtención de licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que sean procedentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

Concretamente, la letra a) de los citados preceptos, sujeta a licencia urbanística municipal "los actos de edificación y uso del suelo y subsuelo que, conforme a la normativa general de ordenación de la edificación, precisen proyecto de obras de edificación".



Y el apartado 3 de los citados preceptos declara que “Quedan sujetos al régimen de intervención municipal de comunicación previa los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo no sujetos a licencia y, en todo caso, los que así se establezcan en las leyes. [...]”.

Para estos efectos, el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación (en adelante LOE), establece el siguiente:

“Tendrán la consideración de edificación a los efectos del dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según el establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta [...]”.

En consecuencia, puede concluirse que los secaderos de madera a los que se refiere la consulta constituyen actos de edificación y uso del suelo sometidos a título habilitante municipal de naturaleza urbanística, correspondiendo en todo caso al ayuntamiento analizar, a la vista de la documentación técnica presentada, si la actuación pretendida está sujeta a licencia urbanística municipal o comunicación previa.

**CUARTA.-** La segunda cuestión suscitada se refiere al cómputo de volumen de los secaderos de madera a fin de valorar la limitación prevista en la disposición transitoria cuarta de la LSG.

La disposición transitoria cuarta de la LSG regula el régimen de las explotaciones e instalaciones de apoyo a la actividad agropecuaria y forestal existentes, en concreto, de las construcciones e instalaciones ubicadas en suelo rústico destinadas a las actividades vinculadas con la explotación y con el apoyo a la actividad agropecuaria y de primera transformación de productos agroganaderos y forestales, que existían en el momento de entrada en vigor de la Ley 9/2022, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

La disposición transitoria tercera del RLSG, desarrolla la referida disposición y en su apartado segundo, relativo a las obras posibles que ampara este régimen transitorio, establece el siguiente:

“En estas construcciones podrán permitirse, luego de la obtención de la licencia urbanística municipal, las siguientes obras y cumpliendo las siguientes condiciones: [...]”

b) Obras de ampliación, hasta un 50 % del volumen construido originario, toda vez que:

1º. El concepto de volumen se corresponde con la medida espacial en tres dimensiones (m<sup>3</sup>) y está determinado por las condiciones de superficie ocupada en planta por las edificaciones, multiplicada por la correspondiente altura.

2º. Como volumen originario, se considerará lo de las construcciones existentes en 1 de enero de 2003. Podrán considerarse todas las edificaciones integrantes de la explotación, acumulando sus volúmenes, siempre que se encuentren en la misma parcela.

3º. No se computarán las construcciones o instalaciones bajo rasante.

4º. Si con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, se hubieran realizado ampliaciones de las edificaciones originarias, el volumen de esas ampliaciones debe descontarse a los efectos del cumplimiento del límite del 50 % establecido para las ampliaciones [...]”.

De este modo, el concepto de volumen se corresponde con la medida espacial en tres dimensiones y está determinado por las condiciones de superficie ocupada en planta por las edificaciones, multiplicada por la correspondiente altura, siendo la excepción que no se computan las construcciones o instalaciones bajo rasante.

Dada la condición de edificación de la instalación prevista y su proyección sobre rasante, debe computarse el fin de valorar la limitación prevista en la disposición transitoria cuarta de la LSG relativa a las obras de ampliación permitidas.



**QUINTA.-** Finalmente se consulta sobre la viabilidad del mantenimiento de los elementos instalados en parcela distinta a la original donde se realiza la actividad principal de aserradero en el supuesto de tratarse de un elemento no sujeto a título habilitante municipal de naturaleza urbanística.

A la vista de lo expuesto en la consideración jurídica tercera de este informe no procede el análisis de esta cuestión, dado que la instalación de los secaderos de madera está sujeta al correspondiente título habilitante municipal de naturaleza urbanística.

## CONCLUSIÓN

**1.-** La instalación de dos secaderos de madera prefabricados, a la vista de sus características volumétricas y constructivas, constituye un acto de edificación y uso del suelo que, de acuerdo con el previsto en el artículo 142 de la LSG, requiere de título habilitante municipal de naturaleza urbanística.

**2.-** De conformidad con el apartado segundo b) de la disposición transitoria tercera del RLSG, el volumen proyectado computa el fin de valorar la limitación prevista en la disposición transitoria cuarta de la LSG para la ejecución de obras de ampliación de la instalación preexistente a 01.01.2003.

**3.-** La viabilidad del mantenimiento de los elementos instalados en parcela distinta de la original donde se realiza la actividad principal de aserradero no se analiza puesto que la instalación de los secaderos de madera requiere del correspondiente título habilitante municipal de naturaleza urbanística.

Lo que se informa a los efectos oportunos, haciendo constar la imposibilidad de resolver por vía de informe cuestiones relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal y que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, este informe no es vinculante, pero tiene carácter interpretativo de la norma o situación objeto de examen y aplicación.

