

Informe sobre distancia da construción de peches aos eixos dos "serventíos" no solo de núcleo rural

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 19.04.2024 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (núm.40338/1337303) oficio do alcalde do Concello de Mugar dos no que formula a seguinte consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, exposta no informe técnico municipal que acompaña á solicitude:

"O planeamento vixente en Mugar dos é o Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM), aprobado definitivamente o 19.10.1999.

Nestas áreas, a ausencia de aliñacións impide definir os deberes de cesión e urbanización que se están a exixir con carácter xeral para ampliar, edificar e rehabilitar integralmente en solo de núcleo rural, é dicir, son indeterminados, fronte a zonas onde están determinados pola aliñación.

[...] Son de aplicación as normas de adaptación ao ambiente e protección da paisaxe establecidas no Título III da LSG. No art. 92 da dita lei establécese:

De acordo coa disposición derogatoria única desta lei, quedan derogadas as determinacións do planeamento urbanístico que se opoñan ao disposto nesta lei.

Os peches, cercas e valados están regulados no art. 309 do PXOM para todo o termo municipal, distinguindo entre peches a vía pública e entre lindeiros.

O PXOM introduce unha referencia aos "serventíos": "En los "serventíos" se realizaran los cierres, con una distancia de 2 metros al eje del mismo."

Na aplicación do planeamento observouse confusión ao respecto do concepto. En ocasións considerouse a separación de 2 m en calquera tipo de paso público ou privado. En todo caso, para comprobar a adecuación urbanística dunha comunicación previa de obras de peche, o Concello vese obrigado a facer unha investigación sobre a titularidade e carácter dos bens que resulta desproporcionada e mesmo impropia das súas competencias.

No caso dos camiños públicos sen aliñacións definidas aplicouse o disposto para a protección dos camiños no art. 92 da LSG (e antes disposicións análogas), é dicir, 4 m do eixe.



A Lei 2/2006, do 14 de xuño, de dereito civil de Galicia adícalle ás serventías (a verba “serventío” non está recoñecida no dicionario da Real Academia Galega) o seu Título VII, así como ás servidumes de paso adícalles o Título VIII.

No art. 76 indícase: “A serventía é o paso ou camiño privado de titularidade común e sen asignación de cotas, calquera que sexa o que cada un dos usuarios ou causantes cedesen para a súa constitución, que se encontra establecido sobre a propiedade non exclusiva dos lindeiros e que teñen dereito a usar, gozar e posuír en común para os efectos de paso e servizo dos predios.”

No art. 82 indícase: “1. A servidume de paso adquirese por lei, por dedicación do dono do predio servente ou por negocio xurídico. Tamén se pode adquirir por usucapión.”

3. Plantéxase se é admisible a seguinte interpretación:

- Aplicar o art. 309 do PXOM no relativo á distancia de 2 m dos peches ao eixo dos “serventíos” ás “serventías” así definidas na Lei 2/2006, do 14 de xuño, de dereito civil de Galicia, por asimilación entre os dous termos. Non se aplicará ás servidumes de paso.

Ou ben:

- Non aplicar o art. 309 do PXOM no relativo á distancia de 2 m dos peches ao eixo dos “serventíos” por considerar que tanto serventías como servidumes de paso teñen un carácter privado, e por resultar opostas ás determinacións da normativa urbanística autonómica posterior á aprobación do PXOM.”

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 Mugar dos conta con Plan xeral de ordenación municipal (PXOM), aprobado definitivamente o 19.10.1999 e publicadas no *Boletín Oficial da Provincia da Coruña* núm. 289, do 18.12.1999 e no *Diario Oficial de Galicia* núm. 212, do 03.11.1999.

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

“O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e non adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as seguintes regras:

[...]



c) Ao solo incluído no ámbito dos núcleos rurais ou nas delimitacións de solo non urbanizable de núcleo rural, nas súas áreas de influencia ou tolerancia, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo, agás no que se refire ás edificacións tradicionais existentes, ás que será aplicable o previsto no artigo 40 desta lei.

A letra c) da referida disposición transitoria é puntualizada polo apartado 1 da disposición transitoria segunda do Regulamento da LSG, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (no sucesivo, RLSG), ao indicar que *"enténdese que resultan de aplicación neste caso as maiores limitacións que se regulen no planeamento respectivo, referidas aos parámetros urbanísticos ou posibilidades de utilización, sen prexuízo do réxime xurídico xeral do solo de núcleo rural, que será, en todo caso, o establecido nos artigos 36 a 40"*.

TERCEIRA.- A consulta formulada versa sobre a obriga de construír peches a unha distancia ao eixo de zonas de paso que non son de titularidade pública e que o PXOM denomina como "serventíos" en solo de núcleo rural.

Os planos do PXOM nos que se delimitan os solos de núcleo rural contan con viarios coas aliñacións trazadas de parte dos viarios públicos existentes, se ben como é lóxico non veñen identificados os pasos de carácter privado.

Pola súa banda, o artigo 309 da normativa do PXOM, incluído no epígrafe "Condiciones de solar" do Capítulo VIII (Xestión do Planeamento), establece a obriga dun recuado dos peches en relación aos serventíos nos seguintes termos:

"Art. 309.- Cierres, Cercas y Vallados.

Dada la incidencia negativa al paisaje que en toda Galicia están teniendo los cierres masivos de fincas realizados con muros de fábrica de bloque de hormigón visto, u otros materiales opacos análogos, queda obligado su revoque y pintado en colores que entonan con el paisaje.

A tal efecto, se considera que los cierres con frente a camino público tendrán una altura máxima de 1,50 m., quedando limitados los demás, a 2,00 m., siempre referenciados a sus colindantes.

Los cierres no serán opacos en más de 1,00 m. de altura, exceptuando los vegetales que podrán alcanzar a la altura máxima considerada para los que dan frente a camino público (1,50 m.).

No se permiten los cierres con mallas tipo "gallinero" o de alambres, ni las terminaciones agudas.

En los "serventíos" se realizaran los cierres, con una distancia de 2 metros al eje del mismo.

Los cierres con frente a camino público de todo el Término Municipal, serán realizados considerando las cesiones obligatorias de terreno afectado por las alineaciones del Plan, tomando la rasante del vial en este apartado, a la configuración de los cierres de las parcelas que presentan una orografía elevada y creciente respecto al camino público tal y como se contempla en el esquema adjunto."

CUARTA.- Con carácter previo á análise da cuestión de fondo, cómpre acoutar o concepto de "serventíos", sobre o que xa tivo ocasión de pronunciarse a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo no informe emitido na sesión do 28.02.2023 (XCP-22-041 – Concello de Nigrán) que está publicado na seguinte ligazón: <https://territoriourbanismo.xunta.gal/gl/xunta-consultiva/informes-instruccions-estudos/relacion-informes-publicados>.



Tal e como se indicaba no informe citado, a cuxas consideracións xurídicas nos remitimos, nin as serventías nin as servidumes de paso constitúen "acceso rodado de uso público" a efectos do artigo 24.5 da LSG.

QUINTA.- Sentado o anterior, o réxime xurídico transitorio aplicable aos municipios con planeamento non adaptado á LOUG, exposto no consideración xurídica segunda, implica que no solo de núcleo rural serán de aplicación as maiores limitacións que o planeamento poda establecer referidas unicamente aos parámetros urbanísticos ou as posibilidades de utilización, debendo respectarse en todo caso o réxime xurídico xeral do solo de núcleo rural previsto nos artigos 36 a 40 do RLSG.

O Anexo I do Regulamento da Lei do Solo, no seu apartado 6 "Definición sobre a posición da edificación", define o recuamento como *"a separación mínima das liñas da edificación respecto aos lindeiros da parcela, medida perpendicularmente a eles. Distínguense recuamento frontal, lateral e traseiro, segundo o lindeiro do que se trate"*.

Do exposto se deriva que o recuamento é un parámetro urbanístico de posición da edificación ou construción, e que o recuamento dos peches aos "serventíos" establecido no artigo 309 da normativa do PXOM pódese entender como unha maior limitación establecida polo planeamento respectivo referidas a un parámetro urbanístico, e que o dito artigo non se opón ao réxime xurídico xeral do solo de núcleo rural regulado nos artigos 36 a 40 do RLSG.

CONCLUSIÓNS

O recuamento dos peches aos "serventíos" establecido no artigo 309 da normativa do PXOM de Mugaros pódese entender como unha maior limitación establecida polo planeamento respectivo referida a un parámetros urbanístico, e o mesmo non se opón ao réxime xurídico xeral do solo de núcleo rural regulado nos artigos 36 a 40 do RLSG.

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.

