

Administración Local

Ayuntamientos

GUSENDOS DE LOS OTEROS

No habiéndose presentado reclamaciones contra el acuerdo del Pleno, de 5 de noviembre de 2013, de aprobación inicial de la Ordenanza Reguladora del uso y mantenimiento de las bodegas tradicionales en el municipio de Gusendos de los Oteros, sometido a información pública mediante anuncio publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, número 219, de fecha de 18 de noviembre de 2013 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, el citado acuerdo se entiende aprobado definitivamente. En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se hace público el texto íntegro de la referenciada ordenanza para su general conocimiento y entrada en vigor.

ORDENANZA REGULADORA DEL USO Y MANTENIMIENTO DE LAS BODEGAS TRADICIONALES EN EL MUNICIPIO DE GUSENDOS DE LOS OTEROS

Preámbulo

En las localidades de Gusendos de los Oteros y San Román de los Oteros, pertenecientes al municipio de Gusendos de los Oteros, se conservan bodegas tradicionales que destacan en el paisaje cuando nos acercamos a dichas localidades. Estas bodegas son testigos del pasado y nos muestran un tipo de arquitectura popular tradicional, digna de recordar y por lo tanto merecedora de atención y conservación. Las bodegas constituyen un hito importante más, al igual que los palomares, espadañas, fuentes, puentes, molinos, etc., en el paisaje de Castilla y León. Hoy en día, las bodegas tradicionales, además de cumplir con su secular cometido de elaboración y de conservación del vino, siguen siendo lugar de reunión de familias o amigos.

El tipismo arquitectónico justifica la necesidad de velar para que la zona presente unas perfectas condiciones de limpieza, de desbroce y de mantenimiento en general. El objetivo que se pretende con la aprobación de la presente Ordenanza es que el entorno esté cuidado y agradable para el usuario y para el visitante, al tiempo que se intentar dejar este legado patrimonial a las generaciones venideras. Por estos motivos, el Ayuntamiento tiene la obligación de velar por el cumplimiento de la legalidad urbanística en todos sus ámbitos, y de impedir la realización de obras que no se ajustan a la normativa aplicable. Las obras que deseen o que deban realizar los particulares en la zona deben respetar escrupulosamente la legalidad y, además, contar con el visto bueno de las autoridades competentes en la materia. Asimismo, el mantenimiento de las bodegas es fundamental para conservar dichas construcciones, así como cuidar el entorno sobre el que se encuentran ubicadas. Esencialmente en épocas de lluvias, la vegetación crece sobre las bodegas y en el entorno, originando posibles filtraciones de agua e incendios en periodos de sequía. Tanto uno como el otro de estos factores pueden ocasionar serios perjuicios a las bodegas, motivo por el cual se requerirá a los titulares de las mismas a desbrozar y retirar la vegetación que crece sobre las bodegas y en el entorno de las mismas, manteniendo en perfecto estado dicho entorno y acceso de las bodegas, así como sus cimas.

Artículo 1.º.-Titularidad

El suelo sobre el que se asientan las bodegas es de titularidad pública, bien del Ayuntamiento. Las edificaciones ostentan la condición de bienes privados.

Artículo 2.º.-Censo de las bodegas

El Ayuntamiento iniciará los trámites para el censo de todas las bodegas existentes en el municipio. De esta forma, se podrá mantener un Libro Registro que recoja la información relativa a cada una de ellas: titular, dirección, paraje en el que se encuentra ubicada, estado de conservación, etc.

Artículo 3.º.-Normativa urbanística

Las construcciones referidas a las bodegas estarán sometidas al mismo régimen de protección que el establecido para la clase y tipo de suelo sobre el que éstas se sitúen, según la normativa urbanística que resulte de aplicación en cada momento.

Artículo 4.º.-Obras

Será obligación de los propietarios la reserva, cuidado y mantenimiento en buen estado de las bodegas, así como de los accesos a las mismas, construidos con materiales de la zona.

En las construcciones existentes en la zona propia de las bodegas tradicionales distintas de éstas, las únicas obras permitidas serán las de conservación o mantenimiento, reparación y demolición.

Artículo 5.º.-Obligación de permitir el acceso a las bodegas con fines de inspección y estudios.

Los propietarios de bodegas están obligados a permitir que los servicios municipales, si es necesario acompañados por técnicos de la Junta de Castilla y León, de la Excm. Diputación Provincial de León o de cualesquiera otros técnicos debidamente cualificados, procedan a inspeccionar el estado en el que se encuentran las construcciones.

Artículo 6.º.-Restauración y mantenimiento de las bodegas.

El Ayuntamiento instará a los propietarios de aquellas bodegas, cuyo estado requiera obras de mantenimiento, para que en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha del escrito, presenten en la Secretaría del Consistorio la correspondiente solicitud de obras, acompañada de la documentación preceptiva.

En el expediente se incluirán, entre otros, los documentos siguientes, y sin perjuicio de aportar aquellos otros que sean requeridos por la Administración Municipal de acuerdo con la normativa aplicable:

- a) Datos del titular de la bodega y copia de los documentos acreditativos, tanto de la propiedad como de la identidad del solicitante.
- b) Lugar en el que se encuentra ubicada la bodega.
- c) Motivos que exigen el acometer las obras.
- d) Fotografías de la construcción.
- e) Memoria descriptiva de las obras que está previsto acometer.

El Ayuntamiento apelará a los servicios competentes para que, tras analizar el expediente presentado, dictaminen sobre la idoneidad del mismo.

Artículo 7.º.-Incumplimiento del deber de conservación.

Los propietarios de las bodegas están obligados a mantenerlas en perfecto estado de conservación para preservar un bien de interés cultural y etnográfico.

El Ayuntamiento, tras haber requerido al titular de la bodega para que proceda a cumplir con sus obligaciones, y este no las ejecutase, podrá iniciar un expediente de expropiación forzosa para asumir la propiedad de dicho bien y, posteriormente, cedérsela a otro vecino, interesado en la misma, mediante el procedimiento licitación pública legalmente establecido.

Artículo 8.º.- Cesión.

Los propietarios de bodegas que, sean cuales sean los motivos, no deseen acometer las obras de restauración y de mantenimiento, tienen la facultad de cedérselas libres de cargas al Ayuntamiento, quien podrá proceder a sortearlas entre aquellas personas, residentes en el municipio, que estén interesadas en asumir la titularidad de las mismas, siempre dando cumplimiento a los principios establecidos legalmente para la licitación pública.

Los nuevos adquirentes se comprometen a solicitar la licencia de obras, en el plazo máximo de un mes, contado a partir de la fecha en la que el Ayuntamiento les otorgó la titularidad de la bodega, según lo previsto en el artículo 6º de esta Ordenanza. Si la solicitud citada no fuese presentada por el nuevo titular, constituirá causa de resolución del contrato de adjudicación de la bodega.

En el momento de la presentación de la licencia de obras, los nuevos propietarios entregarán al Ayuntamiento un aval bancario por importe de doce mil euros (12.000,00 euros), garantía que les será devuelta, una vez que los servicios municipales certifiquen que las obras de restauración de la bodega han sido ejecutadas, según la Memoria presentada.

Artículo 9.º.-Mantenimiento del entorno de las bodegas.

Los titulares de las bodegas están obligados a desbrozar y retirar la vegetación que crece sobre las bodegas y en el entorno de las mismas, manteniendo en perfecto estado dicho entorno y acceso de las bodegas, así como sus cimas.

Los caminos de acceso a las bodegas también deben encontrarse en perfecto estado de utilización.

Los propietarios de las bodegas tienen la obligación de hacer frente, bien individualmente o de forma mancomunada, a la limpieza y conservación de dichas vías.

El Ayuntamiento, de conformidad con los titulares de las bodegas, puede contratar la conservación de las cimas y de los caminos, trasladando a los propietarios de dichos inmuebles el coste originado por dichos trabajos.

Artículo 10.º.-Conexión con los servicios públicos.

Los titulares de bodegas pueden solicitar al Ayuntamiento la conexión del saneamiento, electricidad, etc., a la red municipal.

El Ayuntamiento, siempre que ello sea posible por condiciones topográficas, etc., podrá conceder dicha autorización, asumiendo el solicitante todos los gastos inherentes a dichas obras.

Artículo 11.º.-Declaración del estado de ruina.

El Ayuntamiento, tras constatar el estado en el que se encuentran algunas bodegas, que pueden perjudicar a otras edificaciones, puede solicitar dictamen a los servicios competentes de la Junta de Castilla y León, de la Excm. Diputación Provincial de León o de cualesquiera otros técnicos debidamente cualificados, quienes emitirán el correspondiente dictamen.

El Ayuntamiento trasladará al propietario de la bodega copia del dictamen emitido por las Administraciones de tutela, comunicándole que dispone de un mes, contado a partir de la fecha de envío de recepción de la comunicación, para solicitar la licencia de obras, siempre que el estado de la bodega lo permita.

En caso contrario, se instará el expediente de declaración en ruina y se obligará al propietario a derruir el inmueble, en su caso, y a retirar los escombros y tierra. El propietario asumirá los gastos originados por dicha demolición y traslado de los residuos. El Ayuntamiento supervisará las obras de demolición de la bodega.

El propietario de la bodega puede, en el plazo máximo de un año, contado a partir de la fecha de comunicación del estado de ruina, proceder a solicitar la licencia de obras, encaminada a reconstruir la bodega.

En caso de no desear llevar a cabo dicha reconstrucción, el Ayuntamiento dispondrá, sin que medie indemnización a favor del titular de la bodega, del terreno sobre el que estaba ubicada dicha construcción.

Artículo 12.º.-Derecho de retracto y de tanteo.

Los propietarios de las bodegas, si desean proceder a enajenarlas, habrán de comunicárselo previamente al Ayuntamiento, quien podrá hacer uso del derecho de retracto o de tanteo.

Artículo 13.º.- Uso de las bodegas con fines lucrativos.

Se permite, en las referidas edificaciones tradicionales, la venta de productos típicos del lugar y el uso de hostelería en forma de restaurantes típicos, ubicados en las mismas cuevas vinícolas o bodegas, siempre que se cumplan los requisitos previstos por la legislación vigente, aplicable a dichos establecimientos públicos. A estos establecimientos se les aplicará la legislación y ordenanzas vigentes.

Artículo 14.º.-Aparcamiento.

Dado que el aparcamiento y tránsito de vehículos por la zona de las bodegas tradicionales puede causar serios perjuicios a dichas construcciones, y con el fin de proteger el patrimonio de nuestro pueblo, no se podrán aparcar vehículos de gran tamaño tales como camiones, tractores, etc, en las zonas lindantes con las bodegas, debiendo estacionar éstos en los aparcamientos previstos a este efecto.

Disposición final

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez publicada completamente su texto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, por remisión al artículo 70.2 de la citada Ley, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

Contra el presente acuerdo los interesados podrán interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Valladolid, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con lo dispuesto el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Gusendos de los Oteros, a 20 de enero de 2014.–El Alcalde, Juan Carlos Melón Melón.