

Anteproyecto

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL USO Y DISFRUTE DE LAS BODEGAS.

Preámbulo.

En Castrillo de Don Juan, ha habido y hay una gran tradición vitivinícola, que, con el declive que supuso a finales del el siglo XIX la enfermedad de la Filoxera, unido a nuevos procesos y preferencias de producciones agrícolas, el terreno de cultivo de viñedo decayó hasta límites casi testimoniales. En tiempos actuales la nueva valorización de la cultura del vino, ha provocado un mayor cultivo vitícola en el municipio.

Prueba de esa cultura y tradición vitivinícola, en Castrillo de don Juan, como en otros muchos municipios similares de la zona, se desarrolló la actividad de las bodegas, que no son sino huecos subterráneos excavados en la tierra, generalmente en terreno de gran pendiente, en donde se hacía el vino, se guardaban los "carrales" con el vino hecho de las uvas cosechadas generalmente en viñedos propios o de familia. Así pues, al concepto académico del termino "bodega", como lugar donde se guarda y cría el vino, en Castrillo de Don Juan, hay que añadir también el matiz de hueco subterráneo excavado en tierra, además de otro aspecto cultural y etnológico como centro de una vida social y costumbres propias del municipio.

Dichos huecos subterráneos o bodegas, construidos particularmente y con carácter familiar, de forma manual "a pico y pala", se remontan a tiempos inmemoriales, y se han integrado en el acervo cultural durante generaciones, de forma que hubo un tiempo en que la posesión de bodegas decía mucho del estatus social y económico de una familia, y se transmitían de padres a hijos e incluso entraron en el comercio mediante transmisión por compraventa.

En tiempos actuales, la población residente en Castrillo de Don Juan se ha reducido a porcentajes cercanos al 20% de lo que fue a mediados del siglo pasado, y por tanto algunas de esas bodegas han caído en el abandono, y consiguiente derrumbe o hundimiento y con resultado de perjuicios y gastos para otras bodegas y para la parcela bajo la que estaban. No obstante la tradición de tenencia, uso y disfrute de las bodegas, permanece arraigada entre los actuales vecinos y los castrilleros ausentes, y las bodegas son además de un habitáculo subterráneo de características rústicas donde se guarda y cría el vino, un lugar de reunión donde se degusta el vino, y con la construcción de los denominados merenderos, se celebran actos sociales y gastronómicos, siempre bajo la denominada cultura del vino y las costumbres del lugar.

En este municipio de Castrillo de Don Juan, salvo contadas excepciones, esas excavaciones o bodegas se encuentran enclavadas en un terreno de propiedad municipal, que es una parcela de unos 8.100 m², catastrada antiguamente como la número 68 del polígono 22, en la actualidad integrada parte en el caco urbano y en la parcela 5042 del polígono 506, de propiedad del Ayuntamiento de Castrillo de Don Juan.

Resulta pues un estado de difícil encaje jurídico, en el que hay una finca municipal, bajo la cual existen una excavaciones y habitáculos subterráneos, denominados bodegas, que usan disfrutan y transmiten tradicionalmente los vecinos titulares de las citadas bodegas. Hay también los denominados merenderos, construidos sobre superficie, bajo concesión o autorización municipal en precario.

El fenómeno del abandono y falta de mantenimiento de los huecos de las bodegas, hace necesario establecer unas mínimas normas en las que se recojan por una parte las normas tradicionales que se han establecido y consolidado y por otra parte los derechos y deberes de los titulares de las bodegas.

Con ese ánimo se redacta la presente Ordenanza Reguladora de los derechos y deberes del uso y disfrute de las Bodegas en Castrillo de Don Juan, que se estructura en los 10 artículos siguientes:

Artículo 1º.- Ámbito de aplicación. La presente Ordenanza es de aplicación a todas las bodegas, huecos subterráneos, con o sin construcciones anexas, y merenderos existentes bajo o sobre terreno municipal propiedad del Ayuntamiento de Castrillo de Don Juan, y regula los derechos y deberes, uso y disfrute de las mismas.

Artículo 2º.- Propiedad de los terrenos.- Los terrenos afectados por esta ordenanza, que son los de unos 8.100 m², aproximadamente, antiguamente catastrada como la número 68 del polígono 22, y en la actualidad integrada en parte en el caco urbano y en la parcela 5042 del polígono 506, son de propiedad del Ayuntamiento de Castrillo de Don Juan.

Artículo 3º.- Del Censo municipal Bodegas.- El Ayuntamiento creará y mantendrá un censo de Bodegas y merenderos, que consistirá en un fichero ordenado e identificativo, en el que se recogerán: Los nombres y apellidos y DNI, del titular o titulares tanto de las bodegas como de los merenderos, los linderos, el estado en que se encuentra, así como, número de huecos, su estado general, terminación, obras realizadas, servicios de que dispone y otras incidencias de interés, y tratándose de merendero, sus dimensiones, su año aproximado de construcción y estado. Cada bodega tendrá una ficha e identificación únicas.

Dicho Censo, que será público, integrará anexo un plano identificativo para localización de cada bodega, y tendrá carácter permanente y revisión continua, reflejándose las incidencias y variaciones que ocurran en el momento en que sean conocidas o declaradas.

Los titulares de las bodegas y/o merenderos tienen la obligación de facilitar al Ayuntamiento la información de los datos que se deben recoger en el Censo de Bodegas, y de declarar cualquier cambio cuando éste se produzca.

Artículo 4º.- Titularidad de las bodegas.- Las bodegas subterráneas bajo terrenos municipales serán de titularidad de quien o quienes vinieren usando y disfrutando pública y de buena fe de ellas, independientemente de cómo se hubiere adquirido ese

derecho, y se entenderán como concesiones tácitas municipales y en precario, y se mantendrán en el tiempo mientras se cumplan con las normas y deberes que se establecen en esta ordenanza. La titularidad en los términos definidos en este artículo se podrá transmitir de cualquier forma legalmente permitida.

Artículo 5º.- Titularidad de los merenderos.- Los merenderos, como construcciones hechas, total o parcialmente sobre la superficie, realizadas en precario o bajo concesión expresa municipal sobre terreno del Ayuntamiento, que mantiene la propiedad del terreno, están destinadas al eventos y actividades sociales, gastronómicas o enológicas.

Las concesiones en precario de terreno, en dimensiones no superiores a los 20 m², sólo se otorgará si existe bodega debajo, debiendo haber una única entrada desde la calle para el merendero y la bodega sin perjuicio de su distribución interior, para la construcción de merendero sólo se podrá otorgar a todos o a alguno de los titulares de los huecos de la bodega a la que se accede desde el mismo.

Solo se concederá un único merendero por entrada a bodega, y siempre y cuando haya espacio suficiente.

La titularidad de los merenderos, sólo de la construcción, será de aquel o aquellos que los construyeren, o de quienes los hayan adquirido legalmente y de buena fe, y se podrá transmitir de cualquier forma legalmente permitida, con las restricciones establecidas en esta ordenanza.

Artículo 6º.- Derechos de los titulares de las Bodegas.- Los titulares de los huecos de las bodegas subterráneas tendrán el derecho al uso y disfrute que tradicionalmente se ha configurado, como habitáculos propios para la guarda y crianza del vino, sin más restricciones que la seguridad para propios o terceros. Así como a realizar las obras necesarias para mantenerlos en buen estado o mejorarlos. Podrán dotarse del servicio de abastecimiento de energía eléctrica pero, por razones de seguridad, no del de agua.

Artículo 7º.- Derechos de los titulares de los Merenderos.- Los titulares de los merenderos tendrán el derecho al libre uso y disfrute de los mismos, para los actos sociales y gastronómicos, que estén legalmente permitidos, y tengan a bien desarrollar, sin más restricciones que la seguridad para propios o terceros, y sin que ello menoscabe o impida el libre acceso al hueco de bodega de los titulares de ésta. Asimismo podrán realizar las obras necesarias para mantenerlos en buen estado o mejorarlos, y dotarse del servicio de abastecimiento de energía eléctrica pero, por razones de seguridad, no del de agua.

Artículo 8º.- Deberes de los titulares de las Bodegas.- Los titulares de los huecos de las bodegas subterráneas tendrán, de forma solidaria o mancomunada, los siguientes deberes:

Mantener la entrada y huecos en estado de uso propio, evitando el deterioro y uso indebido, evitando el derrumbe o hundimiento, manteniendo asimismo en condiciones de ornato y seguridad el terreno sobre la bodega.

Asumir los daños que el hundimiento o mal uso cause a terceros o al Ayuntamiento, reparando, en su caso, la estabilidad del terreno y evitando el peligro para terceros, atendiendo las indicaciones municipales.

Permitir el paso al titular o titulares del merendero anexo en su caso.

Artículo 9º.- Deberes de los titulares de los Merenderos.- Los titulares de los merenderos tendrán, de forma solidaria o mancomunada, los siguientes deberes:

Permitir el paso y acceso a todos los titulares del hueco de bodega a la que se acceda por la puerta común.

Mantener y conservar la edificación, y chimeneas adecuadas, evitando el deterioro y uso indebido, el derrumbe o hundimiento, y conservar la cubierta y alrededores libres de vegetación que pueda convertirse en combustible que inicie o propague un incendio.

La construcción o remodelación de merenderos, deberá hacerse en todo caso con un acabado exterior tradicional en piedra del lugar y terminado de la cubierta en tierra, respetando el entorno y armonía con él, cumpliendo además cuantas disposiciones establezca la normativa urbanística general y local a este respecto.

Asumir los daños que el hundimiento, mal uso o incendio provocado cause a terceros o al Ayuntamiento, reparando, en su caso, la estabilidad del terreno y evitando el peligro para terceros, atendiendo las indicaciones municipales.

Artículo 10º.- De la extinción del derecho de uso y disfrute y titularidad de los huecos de Bodegas y de los Merenderos.- La titularidad y derecho de uso y disfrute de Los huecos de bodegas y merenderos se extinguirá:

Por renuncia expresa del titulas o titulares, siempre que estén al día con sus obligaciones.

Por pérdida por abandono, a tal efecto se considerará abandono cuando la bodega no esté en uso desde hace más de dos años o se desconozca la titularidad.

Por perdida por incumplimiento voluntario y reiterado de las obligaciones derivadas de la presente Ordenanza, previo requerimiento.

En caso de pérdida de la titularidad y derecho de uso y disfrute de los huecos de bodegas y merenderos, el Ayuntamiento podrá disponer su adjudicación a otros vecinos que estuvieren interesados.

La presente ordenanza, deberá ser aprobada por el pleno del Ayuntamiento, en la forma prevista en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladoras de las Bases del Régimen Local.

En Castrillo de Don Juan, a 17 de diciembre de 2014.

EL ALCALDE.

Fdo. Santiago Benito Bombín.