

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

120**VILLAMANTILLA**

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario inicial aprobatorio de la ordenanza municipal reguladora de las obras de rehabilitación y recuperación de las cuevas de Villamantilla, cuyo texto íntegro se hace público para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

ORDENANZA REGULADORA DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN Y RECUPERACIÓN DE LAS CUEVAS DE VILLAMANTILLA

Artículo 1. Marco Legal

La presente Ordenanza se establece al amparo de lo dispuesto en la legislación urbanística, constituida por la Ley 9/2001 de 17 de junio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid y demás disposiciones concordantes.

Artículo 2. Objeto y Necesidad

El objeto con el que se redacta la presente Ordenanza es el de preservar de un mayor deterioro las cuevas de Villamantilla y recuperarlas para el activo económico y cultural del municipio. Su estado actual es de hundimiento parcial, que últimamente se ha venido agravando con las extremas condiciones meteorológicas que merman la capacidad mecánica de los terrenos sobre los que se han excavado las cuevas.

Villamantilla es un municipio que históricamente ha estado vinculado a la actividad vitivinícola y de hecho, un gran número de viviendas del casco cuentan con cuevas-bodega ya restauradas e incorporadas a la residencia como parte vividera de la misma. No obstante las cuevas existentes fuera del casco se encuentran en grave riesgo de desaparecer. Si no se acomete con prontitud su rehabilitación, se corre el riesgo de que su hundimiento sea total, y que la recuperación resulte inadecuada porque no conserve las características propias de lo que fue la cueva originaria. La presente Ordenanza regula, para las cuevas existentes, los siguientes aspectos:

1. Las obras admitidas y las condiciones en las que éstas se producirán.
2. Servicios necesarios de agua, saneamiento, electricidad y accesibilidad.
3. Condiciones de la futura implantación de las actividades.

Artículo 3. Normas que complementan y régimen subsidiario

Su contenido complementa las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Villamantilla, estando en todo caso supedita a la misma, así como a los criterios o interpretaciones que de ellas aplique la Comisión de Urbanismo.

Artículo 4. Ámbito de aplicación

Cualquier emplazamiento donde se justifique suficientemente la existencia de una cueva que reúna las condiciones para su rehabilitación, con independencia del lugar de su ubicación.

Artículo 5. Derechos y Deberes de los Propietarios de Suelo

Los derechos y deberes generales de los propietarios del suelo serán los propios de la clase y categoría de suelo en la que estén encuadrados, conforme se establece en las Normas Subsidiarias de Villamantilla, y en las determinaciones establecidas en la Ley 9/2001.

Artículo 6. Derecho de uso del Subsuelo. Servidumbre de Subsuelo

Las cuevas existentes se desarrollan longitudinalmente bajo rasante, si bien su acceso o boca de entrada puede estar en el talud colindante con el viario de acceso, con lo que es importante determinar cuál es el derecho real del propietario, que será el encargado de promover las obras de rehabilitación, de la gestión y explotación de la cueva, o bien el propio Ayuntamiento por que lo entregue en concesión, o en uso de sus actividades.

Es por esto que se atenderá a lo establecido en los artículos 35 y 36 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, en lo relativo al Derecho de Superficie.

Será necesario el establecimiento de la Servidumbre de Subsuelo sobre el propietario del terreno, en los términos que determina la legislación vigente, y con los plazos de prescripción y vencimiento que se establezcan.

Artículo 7. Atribución de la condición de interesado

1. La iniciativa para la realización de las obras de rehabilitación y conservación en las cuevas puede ser:
 - Pública por parte del Ayuntamiento.
 - Privada en el caso de que sea un particular.
2. Condiciones a las que se acogerán los sujetos para tener acceso a la actividad:
 - Antigüedad probada.
 - Acreditación de la Propiedad.
 - Acreditación de la Situación Actual de las cuevas.

Artículo 8. Protección del Medio Ambiente

Las determinaciones en este aspecto serán las que establece el Capítulo 7.- Normas Generales de Protección de las Normas Subsidiarias de Villamantilla en relación a la Protección medio ambiental, ecológica, y de los niveles de confort, así como a la Protección del paisaje y de la imagen y escena urbana.

Artículo 9. Obras Permitidas**1) Mantenimiento**

Son aquellas cuya finalidad es la de mantener las cuevas en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de los paramentos que la conforman, la limpieza o reposición chimeneas, conductos de ventilación o elementos auxiliares, los revocos de fachada, y pintura de elementos auxiliares. Las obras de conservación y mantenimiento no podrán alterar en ningún caso los elementos naturales y originales de diseño de la cueva o el volumen interior de la misma, sin la autorización expresa del Ayuntamiento de Villamantilla

2) Consolidación

Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o eventual sustitución parcial de los elementos dañados para asegurar la estabilidad de la cueva, y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de estructura y distribución. En este sentido, las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente o presentaba la instalación antes de sufrir modificaciones menores, así como ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición de la cueva existente.

3) Mejora

Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad y funcionalidad de la cueva, mediante la sustitución o modernización de sus materiales, en aras a garantizar la estabilidad

futura, manteniendo en todo caso las características morfológicas y estructurales, en cualquier caso deberán ser autorizados.

Artículo 10. Obras Prohibidas

- 1) No se podrán llevar a cabo ampliaciones de superficie respecto de la cueva original, ni la excavación de cuevas nuevas, sin la autorización del Ayuntamiento.
- 2) Se prohíbe la ejecución de obra alguna sin contar con la licencia o autorización correspondiente.

Artículo 11. Licencias y autorizaciones

Para acometer las obras de rehabilitación de las cuevas y puesta en marcha de la actividad, será necesario la tramitación de las Licencias correspondientes, de acuerdo a lo establecido en los artículos 151 y ss de la Ley 9/2001, el Reglamento de Disciplina Urbanística, y de las Normas Subsidiarias de Villamantilla, para los siguientes supuestos:

1.- Obra Mayor, se exigirá en el supuesto de hundimiento mayoritario de la Cueva, o en los casos en que las obras de rehabilitación pudieran alterar las condiciones de estabilidad de las colindantes, en cuyo caso deberá estudiarse la realización de un Proyecto de Rehabilitación conjunto. Previo Informe de los Servicios Técnicos Municipales.

En el supuesto de que se soliciten obras mayores que puedan afectar a la seguridad estructural de la cueva, la solicitud irá acompañada con un Proyecto firmado por técnico competente que garantice la seguridad de las obras a realizar.

2.- Obra Menor, en el caso de acondicionamiento de las cuevas en cumplimiento del artículo 3.5.10 de las Normas Subsidiarias.

3.- Licencia de Apertura, en la que se certifique que la actividad objeto de la licencia es inocua, y que no está incluida dentro de las actividades del Anexo primero, Planes y Programas sometidos a Análisis Ambiental en la Comunidad de Madrid, de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Cualquier uso de la cueva que no sea el originario, o el de almacén deberá tramitar y obtener Licencia de Apertura municipal. Para obtener ésta deberá presentar Memoria Descriptiva de la Actividad a desarrollara y del local, Planos de Planta y Secciones de la cueva a escala 1/100 acotados, Plano de Situación, Fotos de la Cueva, Fotocopia del Alta en el IAE o Declaración Censal, Fotocopia del CIF o DNI, Fotocopia del contrato de mantenimiento de las instalaciones contra incendios, un Boletín eléctrico firmado por un instalador autorizado y un Boletín de instalación de agua y evacuación, firmado por instalador autorizado.

En el caso de que la cueva esté ubicada en Suelo No Urbanizable de Protección, para la obtención del uso o actividad correspondiente, siempre que ésta se encuentre incluida dentro de los supuestos enumerados en el artículo 29 de la Ley 9/2001, será necesario la tramitación de la Calificación Urbanística correspondiente, o en su defecto, el Ayuntamiento podrá instar a la redacción de un Plan Especial que regule de forma más amplia los usos y actividades.

Se podrán autorizar actividades vinculadas con la actividad vitivinícola y museística, así como la degustación de productos tradicionales, si no se lleva a cabo la modificación de la cueva ya existente y esta contra con los servicios necesarios para que se lleve acabo la actividad.

Artículo 12. Requisitos mínimos para la viabilidad de la ejecución de las obras

- 1.- Derecho Bastante.
- 2.- Documentación técnica:
 - Estado actual de la cueva y de los terrenos que la incluyen.
 - Proyecto de Obra.
 - El Ayuntamiento requerirá la documentación necesaria para acreditar la seguridad de la obra y la consecución hasta su fin de las mismas.

Artículo 13. Condiciones Estéticas

- 1.- Las fachadas de tierra o roca de las cuevas no se puede pintar; sólo puede pintarse los elementos de madera que las componen.

2.- Las puertas o/y ventanas serán de madera o metálicas pintadas en colores oscuros o barnizadas, asemejando a la madera o al hierro.

3.- No se pueden modificar la forma actual de la cueva (ni paredes, ni techos, ni huecos) sin un proyecto admitido por el Ayuntamiento.

4.- Se podrán utilizar materiales similares para el afianzamiento o que simulen los existentes pero se necesitara la autorización expresa del Ayuntamiento. Así mismo por razones de seguridad se podrán utilizar materiales de moderna construcción siempre que no afecten a la estética externa de la cueva.

Artículo 14. Condiciones de mantenimiento

Será obligación de los que usen o utilicen las cuevas:

1.- Mantenerlas con cerramiento en buen estado de conservación y libres de humedades en la medida de lo posible.

2.- No se podrán utilizar como vivienda, por considerar que no reúnen las condiciones establecidas por la normativa vigente.

Artículo 15. Modificaciones

Cuando sea necesario realizar en las cuevas alguna modificación, por mínima que sea, para limpieza, arreglo de puertas, chimeneas o ventanas, etc, se deberá solicitar el correspondiente permiso para las obras.

Artículo 16. Condiciones de Seguridad

Si en alguna cueva se produjeran agrietamientos u otras circunstancias que alteraran su seguridad, las personas que la utilicen lo pondrán urgentemente en conocimiento del Ayuntamiento para adoptar las medidas necesarias, pudiendo éste clausurar la cueva si fuese necesario.

Así mismo, el Ayuntamiento podrá subrogarse en los derechos del propietario para garantizar la recuperación de una cueva, si el propietario hiciera dejación de sus obligaciones siempre a costa del propio propietario.

Artículo 17. Inspección

La inspección de las obras de rehabilitación y mejora, así como la conservación de estos espacios e instalaciones, se efectuará por la Corporación Municipal

El Ayuntamiento podrá realizar cuantas inspecciones considere necesarias en las cuevas, para conocer el estado de las mismas y su utilización, pudiendo clausurarlas si su uso no se adecuara a la presente Ordenanza o a cualquier otra normativa en vigor, así como llevar a cabo obras de urgencia para asegurar el afianzamiento de cualquier cueva, por entenderse como obras de interés publico.

Artículo 18. Entrada en vigor

La presente Ordenanza será objeto de publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, entrando en vigor una vez haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

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

En Villamantilla, a 22 de junio de 2010.—El alcalde, Juan Antonio de la Morena Doca.

(03/27.256/10)