



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE CALERUEGA

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 reguladora del uso y mantenimiento de las bodegas tradicionales, 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 DEL USO Y MANTENIMIENTO DE LAS BODEGAS TRADICIONALES

##### PREÁMBULO

En nuestra Castilla y León se conservan bodegas tradicionales, que destacan en el paisaje, cuando nos acercamos a muchos pueblos. 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.

En algunos lugares, la gente llamaba a sus bodegas «cuevas» porque nacen de la tierra, cavidades que conservan en sus paredes la grafía del útil que abrió a mano laberintos en la arcilla para elaborar y guardar el vino y los secretos.

Las bodegas constituyen un hito importante más, lo mismo que los palomares, espadañas, fuentes, puentes, molinos, loberas, etc. en el paisaje de Castilla y León.

Las bodegas son los principales testigos de la tradición vitivinícola de la comarca. Aprovechando pequeños promontorios de materiales arcillosos y en lugares alejados del pueblo se enclavan estas cuevas artificiales, auténticas obras de la ingeniería rural de la zona. Pueden alcanzar dimensiones considerables y, en determinados casos, han sido habilitadas para la hostelería.

Los amigos del Patrimonio valoran y desean la conservación y mantenimiento de las bodegas y debemos alabar y aplaudir la labor realizada por algunos propietarios que, respetando la arquitectura tradicional, reconstruyen sus bodegas sin desentonar con el resto de las bodegas de su entorno y sin transformar o cambiar dicho paisaje.

Las bodegas constituyen un referente muy importante de la vida cotidiana tradicional de los pueblos de nuestra Castilla y León. Son parajes emblemáticos de construcciones tradicionales en el municipio. Por esta circunstancia hacen merecedor al entorno de una protección legal, la que corresponde a la arquitectura tradicional.

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 debe ser que el entorno esté cuidado y agradable para el usuario y para el visitante, al tiempo que hemos de intentar dejar este legado patrimonial a las generaciones venideras.



Por estos motivos, los Ayuntamientos tienen 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.

Ante esta circunstancia, los Ayuntamientos deben aprobar la presente ordenanza, cuyo objetivo es regular el uso y mantenimiento de las bodegas tradicionales que, en su inmensa mayoría, se asientan sobre terreno municipal.

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.

*Artículo 1.º – Titularidad.*

El suelo sobre el que se asientan las bodegas es de titularidad municipal. Las edificaciones ostentan la condición de bienes privados.

*Artículo 2.º – Censo de las bodegas.*

El Ayuntamiento debe realizar 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 – Planeamiento urbanístico.*

Las Normas Urbanísticas Municipales de cada localidad deben especificar que las bodegas están situadas en terrenos, cuya calificación es la de «Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SRAT)». Además, una parte de ellas, puede encontrarse en «Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras» por su afección a las carreteras.

De acuerdo con el artículo 33 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León esta categoría de suelo rústico está destinada a terrenos que se estime necesario proteger para preservar las formas tradicionales de ocupación humana del territorio que se emplacen en suelo, tales como pueden ser las bodegas.

*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.

De acuerdo con las Normas Urbanísticas Municipales, en todo el ámbito del SRAT no se permitirá la construcción de edificaciones de nueva planta, cualquiera que sea su uso o destino.

Del mismo modo, en las construcciones existentes en la zona, distintas de las bodegas tradicionales, 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 menester acompañados por técnicos de la Junta de Castilla y León y de la Excelentísima Diputación, procedan a inspeccionar el estado en el que se encuentra la construcción.

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 de la comunicación, presenten en la Secretaría del Consistorio la correspondiente solicitud de obras.

En el expediente se incluirán los documentos siguientes:

– Datos del titular de la bodega y copia de los documentos acreditativos, tanto de la propiedad como de la identidad del solicitante.

– Lugar en el que se encuentra ubicada la bodega.

– Motivos que exigen el acometer las obras.

– Fotografías de la construcción.

– Memoria descriptiva de las obras que están previstas acometer.

El Ayuntamiento apelará a los servicios competentes de la Junta de Castilla y León 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 éste 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 de pública subasta.

Artículo 8.º – *Cesión al Ayuntamiento.*

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 al Ayuntamiento, quien procederá a sortearlas entre aquellas personas residentes, que estén interesadas en asumir la titularidad de las mismas.

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.

En el momento de la presentación de la licencia de obras, los nuevos propietarios entregarán al Ayuntamiento un aval bancario de mil doscientos euros (1.200,00 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.*

El mantenimiento de las bodegas es fundamental para conservar dichas construcciones.

También es importante cuidar el entorno sobre el que se encuentran ubicadas: Limpieza de las cimas y mantenimiento de los accesos.

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 los titulares de las mismas están obligados a desbrozar y retirar dicha vegetación, manteniendo en perfecto estado el entorno de las mismas.

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 y de la Excm. Diputación, 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 demoler el inmueble 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, que regulan el ornato, conservación, policía, buen gobierno, etc., de esta localidad.

Artículo 14.º – *Aparcamiento.*

Según los informes técnicos, emitidos por la Junta de Castilla y León y los servicios de la Excm. Diputación, el aparcamiento y tránsito de vehículos por la zona de las bodegas tradicionales puede causar serios perjuicios a dichas construcciones. Esta situación se ha producido en algunas localidades de Castilla y León.

Ante esta circunstancia, y con el fin de proteger el patrimonio de nuestro pueblo, se aconseja no aparcarse vehículos en las zonas lindantes con las bodegas.

Además, los camiones, tractores, etc. deberán estacionar en los aparcamientos previstos a este efecto y nunca en los lindes de las bodegas tradicionales. El incumplimiento de esta norma se considerará como falta grave.

Artículo 15.º – *Permuta de suelo.*

El suelo sobre el que están asentadas las bodegas es, en la mayoría de los casos de titularidad municipal.

El Ayuntamiento, en uso de sus facultades, podrá proceder a instar expediente de permuta, mediante el cual cederá, a cada uno de los titulares de las bodegas, el terreno sobre el que está asentada la construcción. Estos, en compensación, bien de forma individual o mancomunada, procederán a entregar al Ayuntamiento un bien inmueble, cuyo valor sea similar al del terreno cedido por el Ayuntamiento.

*Disposición final.*

La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la publicación del texto integro en el «Boletín Oficial» de la provincia, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

En Caleruega, a 16 de octubre de 2013.

El Alcalde,  
José Ignacio Delgado Palacios