



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE MORADILLO DE ROA

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario inicial aprobatorio, de fecha 10 de mayo de 2016, de la ordenanza reguladora para el uso y mantenimiento de las bodegas tradicionales en el término municipal de Moradillo de Roa, 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.

Contra la presente resolución se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos, 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 Moradillo de Roa, a 5 de julio de 2016.

El Alcalde,
Fco. Javier Arroyo Rincón

* * *

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL USO Y MANTENIMIENTO DE LAS BODEGAS TRADICIONALES DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MORADILLO DE ROA

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 tierra 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.

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.



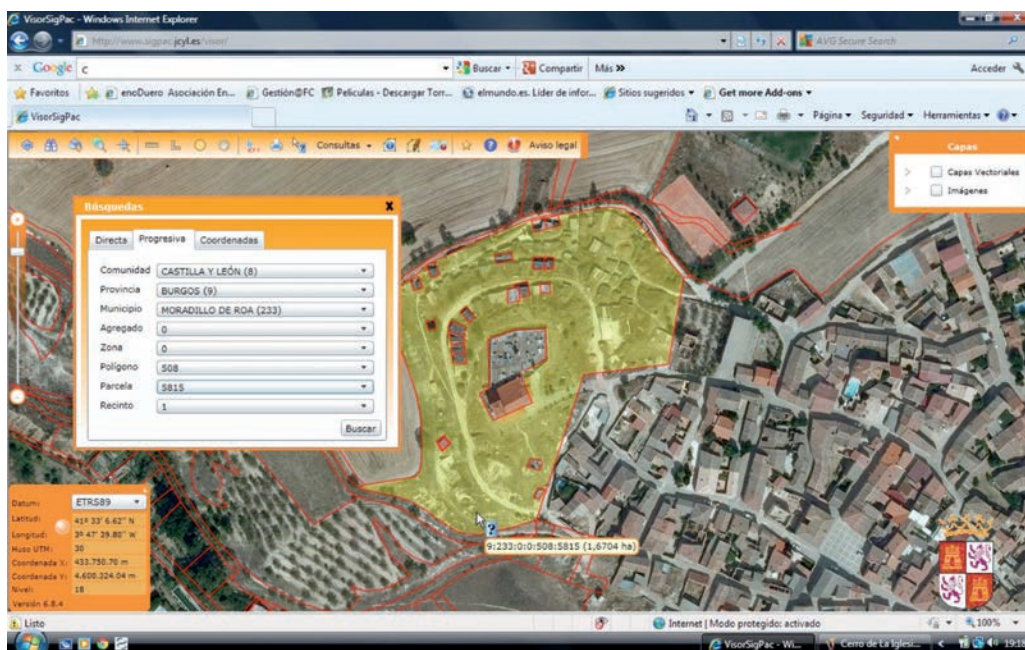
Las bodegas constituyen un referente muy importante de la vida cotidiana tradicional de los pueblos de nuestra Castilla y León. Son parajes emblemáticos de construcciones tradicionales en el municipio. Por esta circunstancia hacen merecedor al entorno de una protección legal, la que corresponde a la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

En este, nuestro municipio de Moradillo de Roa, las bodegas se encuentran enclavadas en un terreno de propiedad municipal, una parcela de unos 18.386 m², catastrada con el número de polígono 508 y la parcela 5.815.

Resulta un estado de difícil encaje jurídico, en el que hay una finca municipal bajo la cual existen unas excavaciones y habitáculos subterráneos, denominados bodegas, que usan, disfrutan y transmiten los vecinos titulares de dichas bodegas.

La calificación urbanística de dicha parcela es de Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional en las NUM.



En las Normas Urbanísticas Municipales de Moradillo de Roa, aprobadas definitivamente con fecha de 7 de julio de 2011, las Normas Urbanísticas Municipales (NN.UU.MM.), por parte de la CTU de la Junta de Castilla y León, se determina lo siguiente para este tipo de inmuebles:



«Artículo 33. – Suelo rústico de asentamiento tradicional.

Dentro del suelo rústico, pueden incluirse en la categoría de suelo rústico de asentamiento tradicional los terrenos que se estime necesario proteger para preservar las formas tradicionales de ocupación humana del territorio que no se emplacen en suelo urbano, entendiéndose incluidas las siguientes: a) Los elementos de arquitectura tradicional propios del suelo rústico, tales como aceñas, apriscos, batanes, bodegas, brañas, cabañas, casas de teito, casetas de era, de pozo y de viña, chozos, cortines, esquileos, fuentes, guardaviñas, hórreos, invernales, majadas, molinos, palomares, paneras, refugios, tenadas y otros análogos, tanto aislados como agrupados. b) Las alquerías y otros núcleos situados en el interior de dehesas, conjuntos monásticos desafectados y otras grandes explotaciones agropecuarias. c) Los núcleos vinculados al servicio de las cañadas reales y demás vías pecuarias. d) Las zonas en las que se constate la existencia histórica de poblamiento disperso. e) Los núcleos de población abandonados, deshabitados o sin población permanente

Artículo 61. – Régimen del suelo rústico de asentamiento tradicional.

En suelo rústico de asentamiento tradicional los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico deben establecer el régimen de protección adecuado, señalando:

a) Como usos permitidos, los que sean característicos y tradicionales del asentamiento.

b) Como usos sujetos a autorización, los que guarden relación directa con las necesidades de la población permanente o estacional del asentamiento, incluidas las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

c) Como usos prohibidos, los incompatibles con la protección del asentamiento y en general todos los no citados en los artículos 56 y 57.

d) Las demás limitaciones, normas y criterios que procedan para asegurar la adaptación de las construcciones e instalaciones a las características particulares del asentamiento, así como para que sólo puedan realizarse divisiones o segregaciones de fincas respetando lo dispuesto en el artículo 53 y permitan conservar las características particulares del asentamiento. Artículo 61 bis. Régimen del suelo rústico de asentamiento irregular 43. En suelo rústico de asentamiento irregular se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos sujetos a autorización los citados en el artículo 57. 42

b) Son usos prohibidos los no citados en los artículos 56 y 57.”

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, los derechos y deberes de los titulares de las bodegas.



El Ayuntamiento, a través de las Normas Urbanísticas Municipales, regulará el régimen del suelo rústico de asentamiento tradicional para las bodegas tradicionales, estableciendo los usos permitidos y condiciones de edificación.

Con ese ánimo se redacta la presente ordenanza reguladora de los derechos y deberes del uso y disfrute de las bodegas en Moradillo de Roa, la cual se estructura en los artículos siguientes:

Artículo 1.º – Ámbito de aplicación.

Los terrenos afectados por esta ordenanza, son los catastrados dentro de la parcela 5.815 y con el número de polígono 508 de la localidad de Moradillo de Roa.

La calificación de dichos terrenos, como así se indica en las Normas urbanísticas municipales aprobadas el 7 de julio de 2011 y publicadas en el BOCyL el 27 de septiembre de 2011, es la de Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SRAT).

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 2.º – Titularidad.

El suelo sobre el que se asientan las bodegas es de titularidad municipal.

Las edificaciones ostentan la condición de bienes privados.

Titularidad de las bodegas y de los merenderos

Las bodegas subterráneas (huecos de las bodegas), serán de titularidad de quien o quienes vinieren usando y disfrutando de buena fe de ellas, independientemente de cómo se hubiere adquirido ese derecho.

La titularidad de los merenderos, será de aquel o aquellos que los construyeren o de quienes los hayan adquirido legalmente y de buena fe.

Artículo 3.º – Derechos de los titulares de bodegas y merenderos.

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.

Tendrán derecho 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.

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 esta.



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.

Se permite el uso de las bodegas y merenderos con fines lucrativos y turísticos.

Artículo 4.º – Deberes de los titulares de bodegas y merenderos.

Los propietarios de las bodegas están obligados a mantenerlas en perfecto estado de conservación.

Los titulares de los huecos de las bodegas subterráneas tendrán, de forma solidaria o mancomunada, los siguientes deberes:

– Mantener la entrada y huecos en buen estado de conservación, evitando el deterioro y uso indebido, evitando el derrumbe o hundimiento de los mismos y manteniendo así mismo 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.

– Estar registrado en el Censo Municipal de Bodegas.

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.

– 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.

– Estar registrado en el censo municipal de bodegas.

Artículo 5.º – Censo municipal de bodegas.

El Ayuntamiento creará y mantendrá un censo de bodegas subterráneas y merenderos, creando un Libro de Registro de carácter público que recoja la información relativa a cada una de ellas.

Consistirá en un fichero ordenado e identificativo, en el que se recogerán:

a) Los nombres, apellidos y DNI, del titular o titulares tanto de las bodegas como de los merenderos.

b) Los linderos.

c) El estado de conservación en que se encuentran.

d) Otras incidencias de interés.

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 Libro de Registro, y de declarar cualquier cambio cuando este se produzca.

Artículo 6.º – Inspección de bodegas.

Obligación de permitir el acceso a las bodegas con fines de inspección y estudios.

Los propietarios de bodegas y merenderos 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 7.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.

Las vías públicas de acceso a las bodegas también deben encontrarse en perfecto estado de utilización.

Artículo 8.º – Restauración de las bodegas.

Una vez realizado el censo municipal de bodegas y haber comprobado el estado de conservación de las mismas, el Ayuntamiento podrá instar a los propietarios de aquellas bodegas, cuyo estado requiera obras de mantenimiento, para que en un plazo que se estime oportuno, presenten en la Secretaría del Ayuntamiento la correspondiente solicitud de obras para su restauración, conservación, consolidación o rehabilitación.

En el expediente se incluirán los documentos siguientes:

- Datos del titular de la bodega y DNI del solicitante.
- Lugar en el que se encuentra ubicada la bodega.
- Motivos que exigen el acometer las obras.
- Fotografías de la construcción.
- Memoria descriptiva y valorada de las obras que están previstas acometer.



Una vez concedida licencia de obra, el solicitante dispondrá de un plazo de dos años para acometer dicha obra.

Para facilitar las labores de restauración y conservación de las bodegas, el Ayuntamiento aprobará una bonificación de hasta el 95% en la ordenanza fiscal municipal reguladora del impuesto de construcciones, instalaciones y obras; así como la exención en el pago de la tasa por actuaciones urbanísticas municipal que corresponda para cada tipo de actuación.

El Ayuntamiento colaborará en la captación y gestión de cuantos fondos, ayudas, subvenciones, y cuantos recursos públicos o privados sean posibles para la restauración y conservación de bodegas.

Si en un futuro, la zona es declarada BIC (Bien de Interés Cultural), el Ayuntamiento, en lo que respecta a las obras de restauración, atenderá a las disposiciones marcadas por la Junta de Castilla y León.

Artículo 9.º – Condiciones estéticas que se deberán cumplir en la restauración de las bodegas, merenderos, lagares y zarceras:

Las actuaciones permitidas son las tendentes a reproducir las tipologías existentes tradicionales, se deberán utilizar materiales tradicionales o en todo caso aquellos que no perjudiquen la conservación a largo plazo ni modifiquen la estética actual:

Fachada: Material: Mampuesto de piedra caliza.

Escaleras: De arena (propia del terreno) o piedra caliza o cualquier otro material, recubierto de losetas de piedra.

Puertas: Serán de madera, o metálica panelada exteriormente de madera, tipo rústica. Color natural de madera (o barniz madera).

Ventanas: Podrán existir, debiendo ser de madera. Se podrán cubrir, con una protección, también de madera.

Zona de la calzada: (espacio entre la fachada de la bodega y el camino): Sólo predominará la aparición de vegetación espontánea, no se permite la plantación de otro tipo de vegetación.

Ornamentos adicionales de la fachada permitidos: Bancos o similar, escaleras, serán siempre en piedra caliza o de cualquier material recubiertas de losetas de piedra.

La zona de calzada y la bodega, nunca abordará parte alguna del camino.

Chimeneas: Serán de piedra caliza, o de cualquier material recubierto de losetas de piedra. Podrán taparse en su parte superior con una chapa, que en el caso de que sobresalga, lo hará un máx. de 20 cm.

– Prohibiciones:

Se prohíbe la presencia de terraza o cubiertas aéreas.

Se prohíbe la instalación de construcciones anexas tipo servicios sanitarios y similar, así como otros ornamentos ajenos a una bodega: Antenas de televisión...

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.

– Generalidades:

Será obligatorio, además, la consolidación con tierra del faldón de cubierta vegetal y siguiendo la pendiente del terreno.

En general los materiales a utilizar serán la piedra caliza, los morteros y revocos, así como la madera.

Artículo 10.º – Prohibición de arrojar basuras, escombros o cualquier tipo de residuo.

Se prohíbe arrojar basuras y escombros en todo el entorno de las bodegas.

Artículo 11.º – Prohibición de plantar árboles y plantas.

Se prohíbe plantar árboles y plantas sin el pertinente permiso y estudio del Ayuntamiento que garantice que dichas plantaciones, no supongan un perjuicio para las bodegas y perjudiquen la estética del entorno.

A su vez, se prohíbe el uso de herbicidas en todo el entorno de las bodegas.

Artículo 12.º – Se permite que pasten animales.

Se permitirá la entrada en el entorno de las bodegas a animales para labores de mantenimiento de la hierba.

Artículo 13.º – Aparcamiento.

Según los informes técnicos, emitidos por la Junta de Castilla y León y los servicios de la Diputación Provincial de Burgos, así como el estudio realizado por la empresa Ingema en el año 2009 para el Ayuntamiento de Moradillo de Roa, el aparcamiento y tránsito de vehículos por la zona de las bodegas tradicionales puede causar serios perjuicios a las personas y a dichas construcciones.

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.

Los vehículos de gran tonelaje no deberán circular ni estacionar en el entorno de las bodegas tradicionales. El incumplimiento de esta norma se considerará como falta grave.

Si se produjese daño o hundimiento por el incumplimiento de dicha norma, la persona o empresa responsable, deberá asumir los daños causados a terceros o al Ayuntamiento, reparando, en su caso, la estabilidad del terreno y evitando el peligro para terceros, atendiendo las indicaciones municipales.

Se podrá prohibir el aparcamiento y la circulación a vehículos a motor en todo el entorno de las bodegas por motivos de seguridad o si se considerase necesario mantener y proteger el entorno de las mismas. Llegado el caso, se podrá llegar a instalar bolardos automáticos en las entradas al camino si fuere necesario.

Artículo 14.º – Declaración del estado de ruina y expropiación.

El Ayuntamiento, tras constatar el estado en el que se encuentran algunas bodegas, que por su estado de ruina y abandono pudiesen perjudicar a otras edificaciones o caminos públicos, puede declarar el estado de ruina.



El Ayuntamiento requerirá al propietario o propietarios de la bodega para que en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de envío de dicho requerimiento, soliciten la licencia de obras encaminada a reconstruir la bodega, siempre que el estado de la bodega lo permita.

En caso contrario, se instará el expediente de declaración de ruina conforme a la legislación urbanística correspondiente, y si fuese necesario, la demolición de la bodega o ser acenagada, se obligará al propietario a derruir 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.

En caso de no desear llevar a cabo dicha reconstrucción por los titulares de la bodega, el Ayuntamiento dispondrá, sin que medie indemnización a favor del titular de la bodega, la ejecución subsidiaria de la obra, con posibilidad de expropiar el terreno sobre el que estaba ubicada dicha construcción.

Artículo 15.º – Pérdida por abandono.

El abandono consiste en la dejación física de la bodega por su titular, unida a la voluntad de renunciar a todo derecho sobre la misma.

La bodega abandonada, pasará a formar parte del patrimonio del municipio, siempre y cuando se cumplan los preceptos legales para ello.

A tal efecto, se considerará abandono cuando la bodega no esté en uso y se desconozca la titularidad.

Artículo 16.º – Pérdida por incumplimiento del deber de conservación.

El Ayuntamiento, tras haber requerido al titular de la bodega para que proceda a cumplir con sus obligaciones (tanto de conservación, como de mantenimiento), y éste no las ejecutase, podrá iniciar un expediente de expropiación forzosa para asumir la propiedad de dicho bien.

Disposición final: Entrada en vigor.

La presente ordenanza, que ha sido aprobada inicialmente mediante acuerdo adoptado en sesión ordinaria de Pleno celebrada con fecha de 10 de mayo de 2016, entrará en vigor al día siguiente al de su completa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos.

En Moradillo de Roa, a 10 de mayo de 2016.

El Alcalde,
Fco. Javier Arroyo Rincón