



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE CILLERUELO DE ABAJO

Por acuerdo del Pleno de fecha 12 de junio de 2024, se aprobó inicialmente la ordenanza reguladora de uso y mantenimiento de las bodegas tradicionales dentro del término municipal de Cilleruelo de Abajo que se publica a los efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Este acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia número 204, de 23 de octubre de 2024. Durante el plazo de exposición al público no fue presentada alegación o reclamación alguna. En consecuencia, queda aprobada definitivamente la ordenanza que a continuación se publica.

#### ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL USO Y MANTENIMIENTO DE LAS BODEGAS TRADICIONALES DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CILLERUELO DE ABAJO

##### 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 cavidades en la tierra para elaborar y guardar el vino y otros productos.

Las bodegas constituyen un hito importante en el paisaje de Castilla y León.

Las bodegas son los principales testigos de la tradición vitivinícola de la comarca y han servido de almacén durante años.

Aprovechando pequeños promontorios de materiales arcillosos 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. Por ello 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, 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 Cilleruelo de Abajo las bodegas se encuentra repartidas por el municipio, pero se concentran en lo que llamamos el barrio de las bodegas.

Están enclavadas a lo largo de la parcela 9.066 de 4.360 m<sup>2</sup>, la 4.298 de 1.014 m<sup>2</sup>, así como a lo largo de la calle de los Arrenes, terreno de propiedad municipal.

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: suelo rústico.

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.

Con ese ánimo se redacta la presente ordenanza reguladora de los derechos y deberes del uso y disfrute de las bodegas en Cilleruelo de Abajo integrada por los artículos siguientes:

*Artículo 1.º – Ámbito de aplicación.*

Los terrenos afectados por esta ordenanza, son los situados en el barrio denominado de bodegas catastrados dentro de las parcelas 9.066, 4.298, así como las situadas a lo largo de la calle de los Arrenes.

La calificación de dichos terrenos, es suelo rústico.

*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.

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 u otros productos.

Tendrán derecho a realizar las obras necesarias para mantenerlos en buen estado o mejorarlos.



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.

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, 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.*

Toda intervención para la rehabilitación de alguna de las bodegas afectadas por la presente ordenanza deberá solicitar su licencia de obras en el ayuntamiento.

En la solicitud 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.

– Descripción de la obra a realizar indicando los materiales a utilizar en la misma. Para facilitar las labores de restauración y conservación de las bodegas, el ayuntamiento aprobará una bonificación del 100% 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 municipales, 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.

*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, metálica o panelada exteriormente de madera, tipo rústica. Color natural de madera (o barniz madera).
- 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 máximo de 20 cm.

– Prohibiciones:

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

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 – 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 que se defina, 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 14.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 15.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 este 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, entrará en vigor al día siguiente al de su completa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos.

En Cilleruelo de Abajo, a 13 de noviembre de 2024.

El alcalde,  
Domingo López Sainz