



NORMATIVA DEL BARRIO DE BODEGAS DE FUENTESPINA

- MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
- ORDENANZA MUNICIPAL DEL BARRIO DE BODEGAS

DOCUMENTO DE AVANCE

Septiembre 2024

ENCARGO: Ayuntamiento de Fuentespina (Burgos)

Alfredo Sanz Sanza ARQUITECTO
ARQUITECTURA Y CULTURA DEL VINO



www.alfredosanzsanza.com Colegiado COACYLE 3707

ÍNDICE

1. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS.....	3
2. INSTRUMENTOS REGULADORES PROPUESTOS.....	5
3. PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	6
4. ANTECEDENTES.....	7
5. ESTADO ACTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.....	10
6. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.....	12
6.1. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.....	12
6.2. DETERMINACIONES Y REDACCIÓN PROPUESTA.....	14
MODIFICACIÓN PLANOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN PO-2 Y PO 2.2.....	14
MODIFICACIÓN ARTÍCULO 90 – ÁREAS DE CASCO TRADICIONAL.....	15
MODIFICACIÓN ARTÍCULO 125 – SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL.....	15
7. ORDENANZA DEL BARRIO DE BODEGAS.....	26

1. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

Los barrios de bodegas constituyen probablemente el **Patrimonio Cultural** más representativo y característico de la Ribera del Duero. Conjuntos en los que se agrupan las bodegas subterráneas y los lagares tradicionales, y en los que se ha elaborado y conservado el vino durante siglos, como forma de vida y motor económico de nuestros antepasados.

En Fuentespina se desarrolla un importante y extenso barrio de bodegas en torno al **Cerro del Carpio**, con 128 bodegas y 86 lagares catalogados. Su historia hunde sus raíces más allá del siglo XVI, momento en que se encuentran documentadas copiosas cosechas de vino en la localidad. Perdida su función original vinatera a mediados de siglo XX, la tónica del conjunto ha sido la edificación de merenderos a partir de los años 70 y durante las siguientes décadas. Merenderos que cuentan con una función social, la cual es también una de las funciones originales del barrio de bodegas.

Como resultado hoy el barrio de bodegas de Fuentespina es un **conjunto bastante transformado** a nivel de superficie. Muchas construcciones tradicionales, como contadores, accesos a bodegas o lagares han desaparecido o presentan un estado ruinoso. Otras han sido objeto de intervenciones incompatibles con su estructura, materiales y estética tradicional. Intervenciones que pueden haberse realizado con la mejor intención, ante el desconocimiento de otras más adecuadas. Estas edificaciones han sido objeto de falta de atención y uso en bastantes casos, fenómeno que también se da en los propios merenderos contemporáneos. Y para más inri, desde el presente siglo asistimos a un preocupante cuadro de hundimientos en las galerías bajo tierra que en ocasiones se lleva consigo las edificaciones en superficie.

A **nivel paisajístico** los merenderos contemporáneos copan la imagen del barrio de bodegas. No obstante se mantienen algunos accesos tradicionales de bodegas y quedan vestigios de lagares tradicionales, cobrando mayor importancia si cabe la conservación de estos elementos que reflejan la configuración original. También conforman la impronta paisajística los caminos y sendas, las formas geológicas naturales o las modificaciones antrópicas del terreno producto de la excavación y mantenimiento de las cuevas para el vino.

La singularidad y espectacularidad de este conjunto de **arquitectura tradicional** se esconde bajo tierra, a través de un **laberinto subterráneo que forma una red de más de 3 kilómetros** de desarrollo, y que con sus hasta 4 niveles de galerías superpuestos cuenta con una densidad de excavación excepcional.

En suma, el Barrio de Bodegas de Fuentespina es un **conjunto singular de gran valor patrimonial**. Tanto por su historia, su disposición en el cerro formando parte de la imagen principal de la localidad, su función social o por el patrimonio arquitectónico subterráneo.

Con el propósito de dar un paso en la recuperación y puesta en valor de este legado, de frenar o revertir los últimos acontecimientos y de suplir la carencia de recomendaciones técnicas y disposiciones reglamentarias, el Ayuntamiento se propone llevar a cabo una normativa que establezca las **pautas para la conservación y el disfrute** del Barrio de Bodegas tradicionales.

La **naturaleza excavada** de las bodegas las proporciona un encanto singular, a la vez que representa unos riesgos de cara a su mantenimiento. Es vital entender este **barrio de bodegas como un bien común**, como si se tratara de una comunidad de vecinos en la que lo que ocurre a unos afecta a otros. Ya que en muchos casos mañana es tarde para actuar, y es **urgente** tomar

determinaciones para tener conciencia de esta situación, así como para poder intervenir adecuadamente. En este sentido, la redacción de la normativa busca acordar unas pautas encaminadas no solo a la protección y conservación de dicho patrimonio, sino también a su uso y disfrute, como principal garantía de su transmisión a generaciones futuras. Pautas que emanen del **sentido común** y de la **lógica constructiva** de estos ejemplos de arquitectura tradicional. Y que a su vez se adapten a las características y necesidades propias de Fuentespina. Por todo ello se hace necesario recoger los derechos y deberes tanto de los titulares de merenderos, bodegas y lagares como del Ayuntamiento.

Es deseo de toda la Corporación Municipal transmitir y hacer extensivo el **consenso** existente en la necesidad de salvaguardar el Patrimonio Cultural que constituyen las bodegas y lagares tradicionales de la localidad, estableciendo como paso necesario las normativas oportunas.

Fdo: María Josefa Mato
Ramírez, *Alcaldesa*

Fdo: José Luis Núñez
Cerezo

Fdo: Fabián González
González

Fdo: Miguel Bengoechea
Roldán

Fdo: Pablo Piera
Salinero

Fdo: María del Pilar
Álvaro Pérez

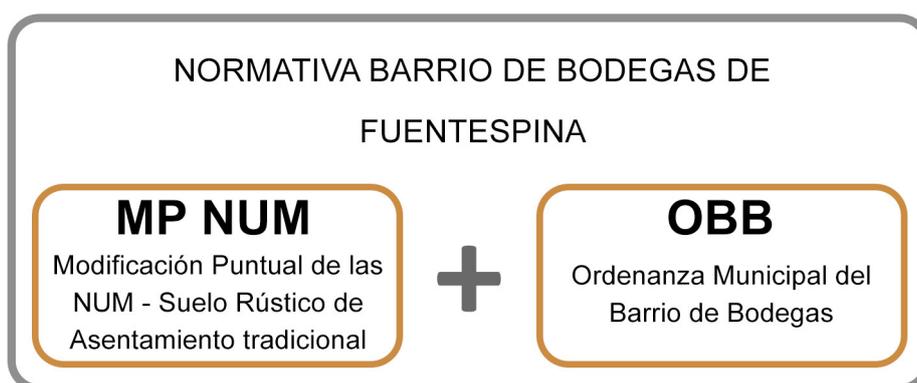
Fdo: Santiago Gil Ponce
de León

2. INSTRUMENTOS REGULADORES PROPUESTOS

Concebida en un inicio la necesidad de dotar de una Ordenanza municipal al barrio de las bodegas de Fuentespina, se adopta a su vez de forma complementaria una Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales, la cual goza de una mayor base jurídica. La conveniencia de establecer las regulaciones a través de estos dos instrumentos viene condicionada por las características particulares de la zona de bodegas de Fuentespina, en las que existen muchas edificaciones contemporáneas en forma de merenderos, catastradas individualmente, junto con la necesidad en la definición y eficacia legal de las determinaciones propuestas.

En la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales (en adelante **MP NUM**) tendrán cabida las condiciones del espacio exterior del entorno del Carpio (viales, vegetación, servicios públicos, instalaciones, etc.) y las condiciones de la edificación (merenderos, lagares, bodegas sobre y bajo rasante, etc.) de dicho entorno.

En la Ordenanza municipal del Barrio de Bodegas (en adelante **OBB**) se contemplarán las disposiciones relativas a la gestión, mantenimiento, ayudas, estrategias de actuación, infracciones, sanciones, etc, cuya naturaleza no sea propia de las Normas Urbanísticas.



Se concibe una hoja de ruta en la que al margen del instrumento que recabe finalmente cada determinación, la ciudadanía pueda participar y aportar sus sugerencias, y donde los preceptos establecidos se puedan hacer efectivos y con las mayores garantías legales. Todo ello, teniendo como principio la necesidad de establecer unas disposiciones que incidan en la conservación del conjunto patrimonial del barrio de bodegas tradicionales de Fuentespina.

Se parte de una **génesis conjunta de ambos instrumentos, conformada en este Documento de Avance único para ambos**, de cara a simplificar los pasos iniciales y facilitar la participación ciudadana. Dada la mayor base jurídica de la MP NUM, y los plazos más dilatados en su procedimiento de aprobación, **se procederá en primera instancia a la aprobación inicial y provisional de la Modificación Puntual de las NUM**, contando con su aprobación definitiva a la hora de tramitar la aprobación inicial de la OBB.

3. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El Documento de Avance de la normativa se presenta como una **herramienta para el debate**, con el objeto de abrir la participación a la ciudadanía, titulares de bodegas y lagares, colectivos y personas interesadas. Las **sugerencias** recibidas ayudarán a definir las bases y aspectos que van a establecerse en la normativa, tanto en la MP NUM como en la OBB.

El presente documento de Avance estará expuesto durante un mes en el tablón de anuncios municipal y en el portal web del Ayuntamiento de Fuentespina, así como la **Hoja de participación** mediante la que se canalizarán las aportaciones ciudadanas.

La Hoja de participación podrá presentarse presencialmente, una vez cumplimentada y firmada, en las oficinas o en el buzón del Ayuntamiento. También se puede enviar al correo electrónico *fuentespina@diputaciondeburgos.net*

4. ANTECEDENTES

PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento urbanístico vigente se recoge en las **Normas Urbanísticas Municipales** de Fuentespina (en adelante NUM), aprobadas definitivamente el 19 de noviembre de 2013 por Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León y publicadas en el BOCYL el 6 de febrero de 2014.

Dentro de los objetivos de las NUM (*Título II, Capítulo 1*) aparece el de “*preservar el patrimonio arquitectónico y construido*” y de “*conservar y proteger los recursos histórico-artísticos, arqueológicos y etnográficos existentes en el municipio*”.

La categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional otorgada en las NUM se reserva exclusivamente para delimitar el barrio de bodegas tradicionales, en el cual se agrupa la inmensa mayoría de estas construcciones vernáculas. La extensión que engloba dicha categoría es de 5,2 hectáreas.

PARCELARIO Y SITUACIÓN CATASTRAL

La situación catastral se conforma a través de una extensa parcela de dominio público en la que se emplazan pequeñas parcelas. Según datos de Catastro, la referencia catastral de dicha “parcela base” es 09144A006000370000HB, la cual cuenta con 64.958 m² de superficie, tiene como uso principal el agrario, y su cultivo/aprovechamiento se clasifica como “E-pastos”. Esta parcela se extiende por toda la loma del Cerro del Carpio, sobrepasando los límites del Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional.

En esta categoría de suelo, además de la parcela referida y situadas dentro de esta última, se emplazan un total de 177 pequeñas parcelas, en las que se pueden diferenciar dos grupos principales:

-las resultantes de los antiguos lagares, con la mayoría de parcelas oscilando entre 70 y 120 m² de superficie, con una media aproximada de 100 m² de superficie.

-las formadas por merenderos y contadores de acceso a bodega, con la mayoría de parcelas oscilando entre 10 y 50 m² de superficie, con una media aproximada de 30 m² de superficie.

INVENTARIO DEL BARRIO DE BODEGAS Y LAGARES DE FUENTESPINA

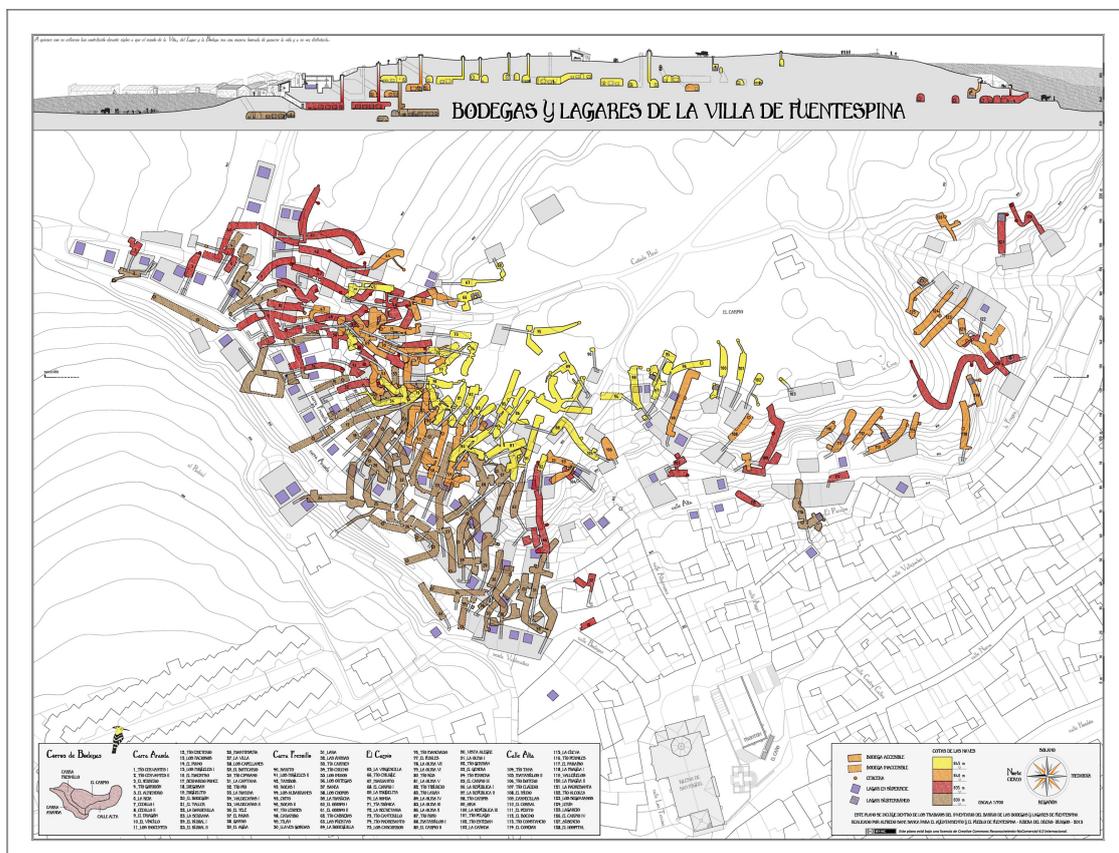
La principal **fente documental** del conjunto de elementos afectados por los instrumentos reguladores propuestos la constituye el *Inventario del barrio de las bodegas y lagares de Fuentespina* (en adelante IBBL), realizado por Alfredo Sanz Sanza en 2015 para el Ayuntamiento de Fuentespina. El estudio no incluye, con carácter general, las bodegas puntuales dispersas bajo el casco urbano.

En la *Memoria* se expone el desarrollo histórico y un análisis de las características de este conjunto patrimonial, así como una serie de factores de riesgo en bodegas y unas estrategias de actuación. El *Plano General de Bodegas y Lagares* constituye una base para cualquier tipo de intervención en el conjunto, en especial por la representación del trazado subterráneo. A su vez, el *Catálogo de Fichas* incorpora unas fichas individualizadas de cada bodega y merendero, mostrando las características y el estado de conservación de cada elemento.

El IBBL establece dos numeraciones, las cuales resultan procedentes indicar para las gestiones y actuaciones futuras:

-Nº de Inventario: utilizada en el Plano Índice (en el cual se muestra la relación entre las dos numeraciones) y en el Catálogo de Fichas. Incluye bodegas, lagares y merenderos, con un total de 205 elementos.

-Nº de Bodega: utilizada en el Plano General. Incluye sólo las bodegas subterráneas, con un total de 128 elementos.



Plano General de Bodegas y Lagares. IBBL 2015

5. ESTADO ACTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Dentro del documento de Normativa Urbanística (DN-NU) incluido en las NUM, el Título VII desarrolla las normas de protección para el Suelo Rústico. En el artículo 125 se aborda el **Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SR-AT)**, en el cual se emplaza el conjunto del barrio de bodegas y lagares, y cuya extensión se define en el Plano de Ordenación PO-2. La redacción actual es la siguiente:

TÍTULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO

Artículo 125. Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SR-AT)

1. *Incluimos en esta categoría los terrenos que se ha estimado proteger para preservar las formas tradicionales de ocupación humana del territorio que no se emplacen en suelo urbano, entendiendo incluidas las bodegas tradicionales de pequeña superficie que a día de hoy se encuentran en el entorno del suelo urbano pero no alcanzan la condición de solar por carecer de acceso por vía pavimentada y algún otro servicio infraestructural básico.*

2. *En esta categoría de Suelo Rústico sólo se permiten las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes. Ni el uso residencial permanente.*

3. *Son usos autorizables en Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional, en su caso previo sometimiento a evaluación de impacto ambiental, los dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:*

a) *Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.*

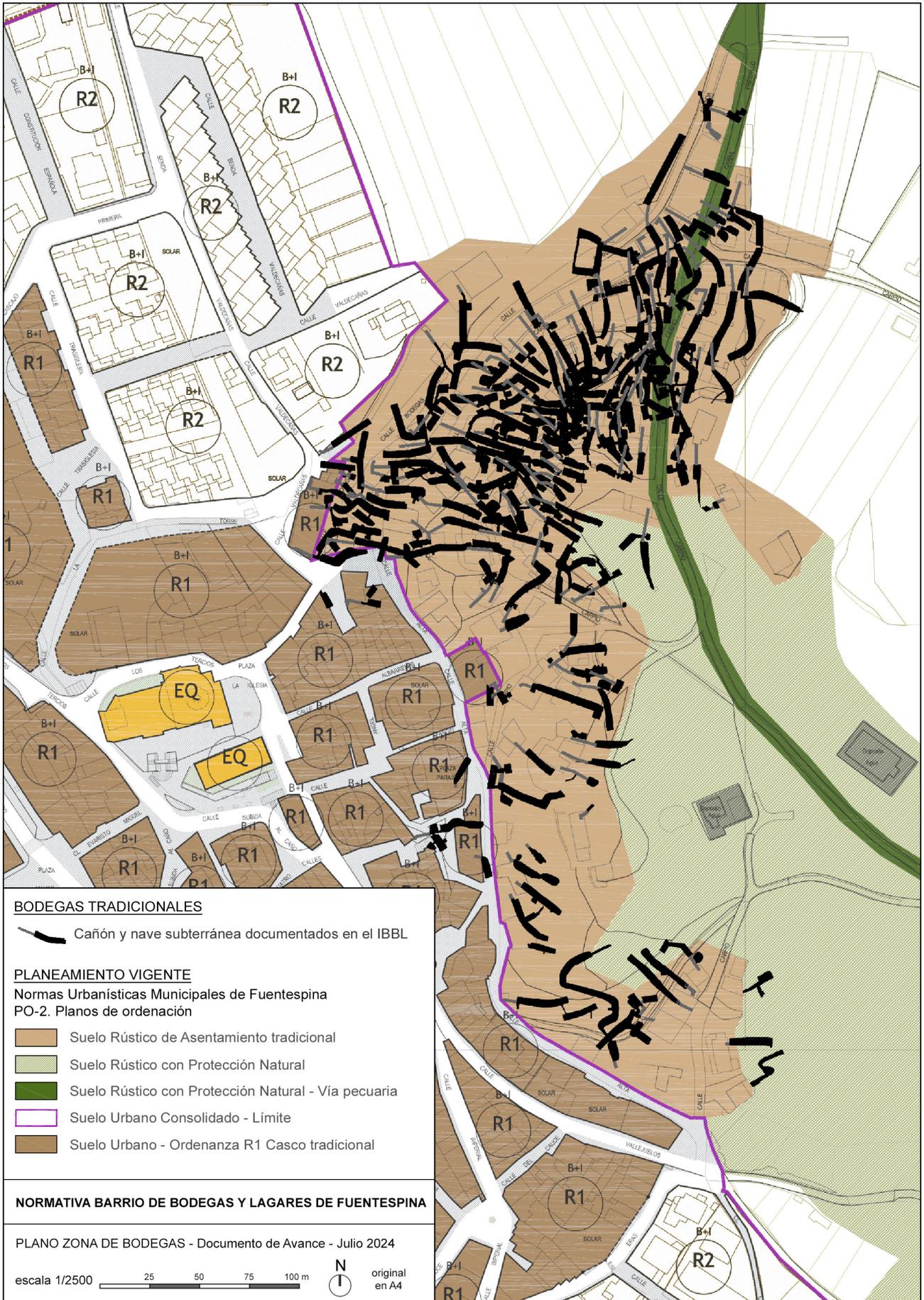
b) *Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.*

4. *Son usos prohibidos en Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional los no citados en los apartados anteriores*

Además del Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional, otra categoría que incluye elementos susceptibles de ser regulados es la de **Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN)** (artículo 128), que abarca la loma del cerro del Carpio y la vía pecuaria que lo atraviesa de norte a sur.

A su vez, existen algunas bodegas subterráneas tradicionales bajo el **Suelo Urbano**, de carácter puntual, dentro del ámbito de la “Ordenanza de Edificación en Áreas de Casco Tradicional (R1)”. Algunas están dispersas bajo el casco urbano y otras se emplazan en zonas de borde con el barrio de bodegas delimitado en el SR-AT. Estos casos no están contemplados actualmente en las NUM.

Se muestra en el siguiente plano la relación entre las bodegas tradicionales documentadas en el IBBL y el planeamiento vigente:



6. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

6.1. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Se detectan en las presentes normas una carencia en las determinaciones hacia las características específicas del barrio de bodegas, el cual se adscribe expresamente al Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional. Dicho espacio representa una zona muy característica, cuya realidad urbana, funcional y patrimonial es especialmente singular. Este tipo de agrupaciones tradicionales vinculadas a la arquitectura del vino constituyen de las tipologías más representativas del patrimonio cultural de la Ribera del Duero y también de Castilla y León.

Muchos de los elementos definitorios de este conjunto – como su particularidad subterránea – no se contemplan en la actual redacción de las NUM, siendo necesario la inclusión de los mismos debido a su implicación estructural, funcional e histórica, adaptando de esta forma el artículo 125 a las características particulares del asentamiento conforme a lo indicado en el artículo 61 del Reglamento Urbanístico de Castilla y León (en adelante RUCyL).

Las NUM actuales tampoco contemplan las bodegas subterráneas tradicionales que, con carácter puntual, se desarrollan en Suelo Urbano dentro del ámbito de la “Ordenanza de Edificación en Áreas de Casco Tradicional (R1)”.

La presente propuesta de Modificación Puntual de las NUM de Fuentespina tiene como objetivo general modificar y ampliar las normas de protección del barrio de bodegas de la localidad, incluido en el Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional, y contemplar también los elementos puntuales de carácter similar a los existentes en dicha categoría situados en Suelo Urbano, mediante:

-Modificación de los Planos de Ordenación y Gestión PO-2 y PO-2.2

La existencia, con carácter puntual, de bodegas subterráneas y de cerceras o elementos de ventilación que pese a emplazarse en el barrio de bodegas se incluyen dentro del ámbito del Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN) requiere que dichos elementos gocen de la protección específica que se otorga a los emplazados en Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional, la cual se aplicará de forma complementaria con la protección actual de SR-PN.

Según el artículo 39 del RUCyL relativo a la concurrencia de categorías de suelo rústico,

Cuando un terreno, sea por sus propias características o aptitudes presentes o pasadas, o bien por aplicación de los criterios de la normativa urbanística o de la legislación sectorial, pueda ser incluido al mismo tiempo en varias categorías de suelo rústico, debe optarse entre:

a) Incluirlo en la categoría de suelo rústico que otorgue una mayor protección.

b) Incluirlo en varias categorías de suelo rústico, en cuyo caso sus respectivos regímenes deben aplicarse de forma complementaria; si se produce contradicción entre los mismos, deben

prevalecer los regímenes establecidos para la protección de los valores naturales y culturales, y en último extremo aquél que otorgue una mayor protección.

Por ello, se añade la protección de Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional a la protección existente en unos sectores situados en la loma del cerro del Carpio, dentro del barrio de bodegas tradicionales, que actualmente gozan de la protección de Suelo Rústico con Protección Cultural.

-Modificación del artículo 90 - Ordenanza de Edificación en Áreas de Casco Tradicional (R1)

Se incluye un apartado nuevo, con objeto de contemplar el patrimonio de carácter subterráneo cuyo acceso y/o desarrollo se emplazan en el ámbito de esta ordenanza de Suelo Urbano,

-Modificación del artículo 125 - Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional.

Según el artículo 61 del Reglamento Urbanístico de Castilla y León relativo al Régimen del 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.

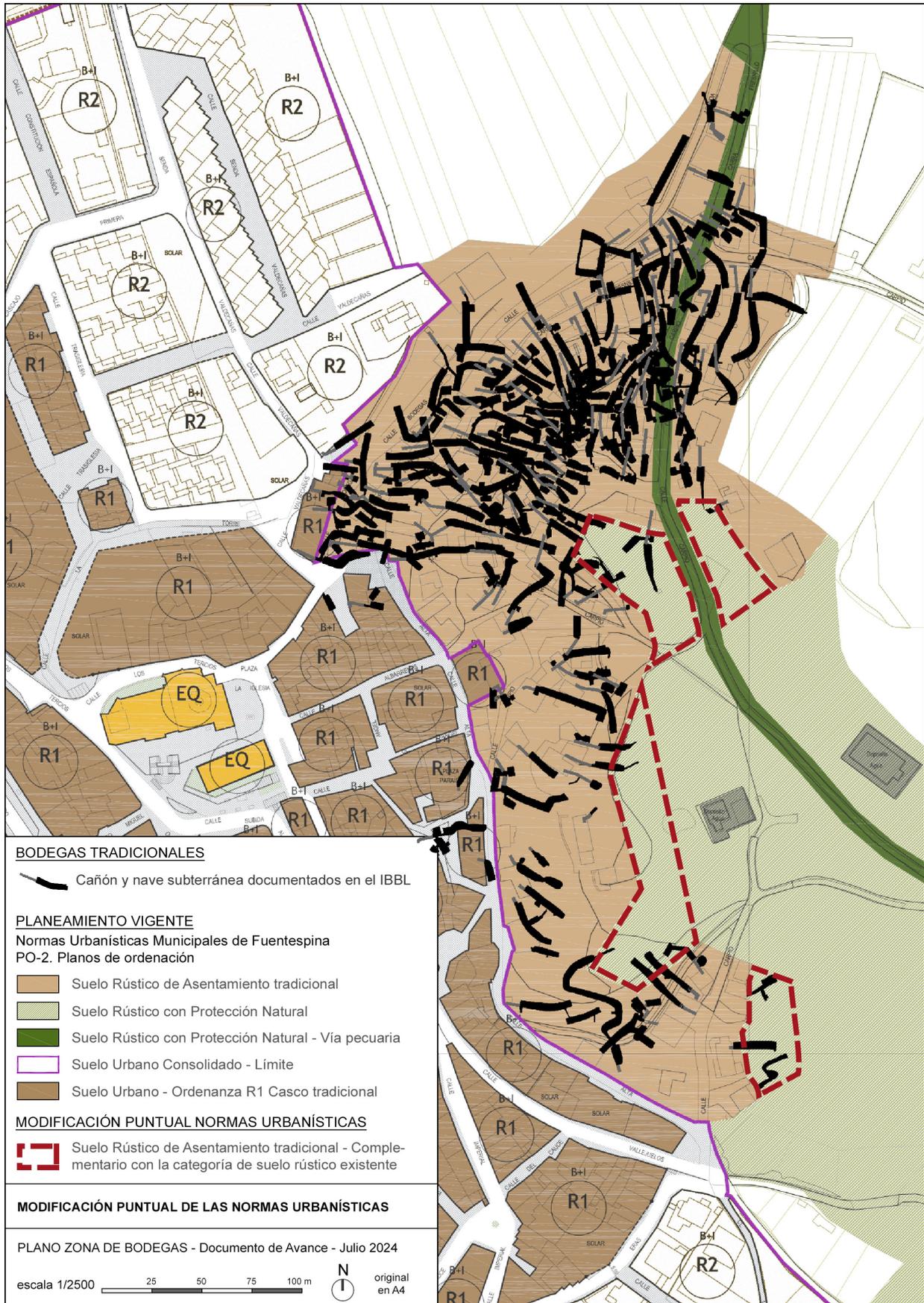
Se adapta la redacción del artículo 125 de las NUM conforme a las normas de protección establecidas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y ampliando las disposiciones de acuerdo a la realidad y características del ámbito protegido.

En este sentido, se incorpora la disposición específica sobre usos permitidos, y se limitan los usos sujetos a autorización de uso excepcional, de los cuales se eliminan de la redacción actual los usos comerciales, industriales, almacenamiento y vinculados al ocio. La naturaleza del enclave hace inviable la dotación de las infraestructuras necesarias para determinados usos, por lo que se prioriza la conservación del valor patrimonial y la seguridad estructural.

Según la normativa actual *“en esta categoría de Suelo Rústico sólo se permiten las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes”*. La ambigüedad de los términos ha dado lugar a que se edifiquen obras de nueva planta sobre ruinas o vestigios anteriores sin unos parámetros que garanticen la integración en el entorno. Por ello, se definen y regulan los casos en los que pueden llevarse a cabo obras de nueva planta, dado que la ejecución de estas edificaciones promueve el uso y por tanto conservación del barrio de las bodegas.

6.2. DETERMINACIONES Y REDACCIÓN PROPUESTA

MODIFICACIÓN PLANOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN PO-2 Y PO 2.2



MODIFICACIÓN ARTÍCULO 90 – ÁREAS DE CASCO TRADICIONAL

TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 90. Ordenanza de Edificación en Áreas de Casco Tradicional (R1)

4. Bodegas subterráneas tradicionales

Los elementos bajo rasante de las bodegas subterráneas tradicionales cuyos accesos estén situados en esta categoría de ordenación se regirán según las normas de protección señaladas en el artículo 125, apartado 12.

Las cerceras o pozos de ventilación de las bodegas subterráneas tradicionales cuyos accesos estén situados en esta categoría de ordenación se regirán por las normas de protección señaladas en el artículo 125 apartado 11.d.

MODIFICACIÓN ARTÍCULO 125 – SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL

TÍTULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO

Artículo 125. Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SR-AT)

1. Ámbito

Se incluyen en esta categoría los terrenos que se ha estimado proteger para preservar las formas tradicionales de ocupación humana del territorio que no se emplacen en suelo urbano, entendiéndose incluido el barrio de bodegas tradicionales del cerro del Carpio, donde se agrupan las bodegas y lagares tradicionales que a día de hoy se encuentran en el entorno del suelo urbano y cuyos valores paisajísticos, históricos, arquitectónicos y etnológicos lo hacen merecedor de protección.

2. Regulación de usos

a) Usos permitidos: los relacionados con la cultura tradicional del vino, entre los que se incluye el ocio recreativo particular, la elaboración y guarda de vino de carácter artesanal, y las actividades culturales como representaciones o exposiciones que utilicen como escenario el inmueble sin que requieran cambios sustanciales en su concepción y reconocimiento.

b) Usos sujetos a autorización de uso excepcional: son usos autorizables en Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional, en su caso previo sometimiento a evaluación de impacto ambiental, los dotacionales o de cualquier otro tipo que puedan considerarse de interés público:

1.º) Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.

2.º) Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

c) Usos prohibidos: son usos prohibidos en Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional los no citados en los apartados anteriores.

Los usos permitidos y sujetos a autorización se llevarán a cabo sin comprometer la seguridad para propios o terceros, las características estructurales, constructivas, ni funcionalidades tradicionales del inmueble, y sin que ello menoscabe o impida el libre acceso a los titulares de toda o una parte de la bodega.

3. Derecho de propiedad y servidumbres

La agrupación de bodegas subterráneas en un mismo paraje es el resultado de una práctica secular basada en la utilización de terrenos comunales y en el derecho consuetudinario. Cada bodega es un espacio vacío ejecutado mediante la sustracción de material del lugar en el que se encuentra excavada, que constituye la estructura común a todas las bodegas. Cualquier acción sobre esta estructura común envolvente afecta, en mayor o menor medida, al conjunto de las bodegas existentes. De estos principios derivan la titularidad, el derecho de uso y servidumbres de cada bodega.

Las edificaciones sobre rasante que puedan dar acceso a una bodega subterránea ostentan la condición de bienes privados, y su titularidad será de aquel o aquellos que los construyeren o de quienes los hayan adquirido legalmente y de buena fe.

Los cañones de acceso a bodegas, sus naves y bocinos subterráneos serán de titularidad de quien o quienes vinieren usando y disfrutando de buena fe de ellas, independientemente de cómo se hubiere adquirido ese derecho, manteniéndose en el tiempo mientras se cumplan con los preceptos legales y los establecidos en las Normas Urbanísticas.

Los titulares de naves, bocinos y suelos subterráneos enclavados entre otros ajenos y sin salida directa al exterior tienen el derecho de servidumbre de paso por las naves subterráneas vecinas y por las edificaciones sobre rasante a través de las que se realice el acceso.

4. Deber de conservación

Los propietarios de edificaciones sobre y bajo rasante en el barrio de bodegas se atienen al deber de conservación de los inmuebles según lo establecido en el artículo 137 de las presentes Normas Urbanísticas y el artículo 37 de la Ley 7/2024 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Los propietarios de bodegas deben mantener especialmente en correcto estado los elementos emergentes de la misma, tales como la puerta y fachada de acceso y la cercera. Elementos cuya función permite una correcta ventilación del espacio subterráneo.

En áreas con problemáticas que afecten a un grupo de propietarios en las que los derechos y responsabilidades son de índole común, las obras necesarias para la conservación, consolidación o restauración habrán de resolverse mancomunadamente.

El Ayuntamiento será el responsable del mantenimiento de caminos, sendas, escaleras exteriores, y de los canales o callejas de desagüe del agua de lluvia, salvo los elementos que se adscriban a una edificación particular sobre rasante.

En los casos de inmuebles superpuestos, cuando sea necesario deslindar los derechos y deberes como consecuencia de acciones, u omisión de las mismas, que afecten a los inmuebles ajenos superpuestos, se atenderá a los siguientes criterios:

1.º Espacios de dominio público sobre bodega subterránea privada.

Es deber del titular del nivel superior la recogida y adecuada conducción de aguas de escorrentía superficial, y la adecuada impermeabilización de las zanjas y conducciones de las instalaciones urbanas.

Es deber del titular del nivel inferior asegurar la estabilidad estructural de la bodega y facilitar mediante drenajes y/o bombas la salida del agua que pueda concentrarse en la galería.

2.º Construcción en superficie sobre bodega subterránea de distinta titularidad.

Es deber del titular del nivel superior el adecuado reparto de cargas de la estructura y de las sobrecargas de uso; evitar vertidos o derrames de las instalaciones privadas de la edificación y la adecuada conducción de aguas de escorrentía superficial, evitando su filtración en puntos concentrados.

Es deber del titular del nivel inferior asegurar la estabilidad estructural de la bodega y facilitar mediante drenajes y/o bombas la salida del agua que pueda concentrarse en la galería.

3.º) Bodega subterránea sobre otra bodega subterránea en diferentes niveles, de distinta titularidad.

Es deber del titular del nivel superior evitar cargas estructurales inadecuadas o sin la adecuada evaluación y garantía técnica, evitar vertidos o derrames producidos en la bodega o debidos a la inadecuada conducción de drenajes propios.

Es deber del titular del nivel inferior asegurar la estabilidad estructural de la bodega y facilitar mediante drenajes y/o bombas la salida del agua que pueda concentrarse en la galería.

5. Órdenes de ejecución

El Ayuntamiento, de acuerdo a lo recogido en el artículo 319 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, podrá ordenar de oficio o a instancia de interesado la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato público de las edificaciones sobre rasante y bajo rasante situadas en el barrio de las bodegas.

6. Licencia urbanística

Para la concesión de licencia urbanística con objeto de realizar obras de consolidación, adecuación, restauración o rehabilitación en los inmuebles situados dentro del ámbito del Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional será precisa la presentación de los siguientes documentos, además de la documentación correspondiente al tipo de obra exigida con carácter general por el Ayuntamiento y establecida en la legislación sectorial:

-Localización, nombre de la bodega, merendero o lagar y numeración de inventario y de bodega, en su caso, establecida en el Inventario del Barrio de las bodegas y lagares de Fuentespina.

-Memoria valorada de las obras que están previstas acometer, indicando los motivos de la intervención, características, dimensiones, materiales, usos y presupuesto, y la justificación del cumplimiento de las condiciones edificatorias reguladas en las presentes Normas Urbanísticas.

-Fotografías del estado actual de los elementos de la bodega que se van a intervenir.

-Plano de ejecución de la obra. Sobre fotocopia del Plano General del Inventario del Barrio de las bodegas y lagares de Fuentespina u otra base cartográfica similar en la que se muestren los trazados subterráneos reflejados en el Plano General referido y otros que pudieran existir, se realizará un croquis que determine la ubicación de la zona de acopio de material y el recorrido de la posible maquinaria de obra, buscando limitar la afección sobre las galerías subterráneas.

-Estudio de afección a bodegas subterráneas. Para las edificaciones de nueva planta, y las restauraciones cuya envergadura así lo precise, se deberá incorporar un estudio sobre la afección a las bodegas subterráneas existentes o previsibles bajo rasante.

-Plano de red de distribución de agua fría y saneamiento. Se incorporará en el caso de intervenciones en inmuebles que cuenten con instalaciones de suministro de agua y/o saneamiento. El plano ha de reflejar la localización acotada en planta de la red de distribución interior desde la acometida hasta los distribuidores principales que recorren las partes bajas de la edificación, así como de la red de conductos horizontales de desagüe, evacuación o saneamiento que recorren las partes bajas de la edificación hasta su vertido al alcantarillado público.

7. Inspección de bodegas y lagares

Los titulares de bodegas y lagares permitirán que los servicios competentes de las Administraciones públicas, si es menester acompañados por otros técnicos debidamente cualificados, accedan a dichos bienes con fines de inspección y estudio, según recoge el artículo 112 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 37 de la Ley 7/2024 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Cuando sea imprescindible y urgente el acceso a una bodega subterránea para inspeccionar su estado de conservación debido a hundimientos o daños en zonas próximas, y a su vez no sea posible localizar al titular o titulares que faciliten la apertura del acceso, el Ayuntamiento procederá a dicha apertura, recurriendo si fuera preciso a la rotura del candado o cerradura de la puerta, en cuyo caso se colocaría otro candado y se proporcionaría copia de la llave nueva al titular representante.

8. Pérdida por abandono

El abandono consiste en la dejación física de un inmueble por su titular o titulares. A tal efecto, se considerará abandono cuando el inmueble no esté en uso y se desconozca la titularidad.

El Ayuntamiento podrá asumir la titularidad de las bodegas abandonadas, siempre y cuando se cumplan los preceptos legales para ello.

9. Cesión del derecho de uso por el Ayuntamiento

Fundamentado en el origen y gestión comunal de los barrios de bodegas, en la buena salud de la que han gozado durante siglos en comparación con los hundimientos producidos en las últimas décadas, en la falta de uso, deterioro y abandono que padecen diversas bodegas en la actualidad y en la urgencia y necesidad de volver a dotar de uso a estas galerías subterráneas como premisa básica para la conservación del conjunto bodeguero, se establece el propósito de recuperar por parte del conjunto del vecindario, a través del Ayuntamiento, la titularidad y gestión de

las bodegas subterráneas que incurran en los supuestos contemplados, para posteriormente ceder el derecho de uso según queda determinado, de forma que se garantice su conservación.

El derecho de uso de las bodegas de las que el Ayuntamiento sea titular o adquiera legalmente su titularidad podrá ser cedido por el Ayuntamiento y adquirido de forma gratuita por personas, colectivos o entidades, convirtiéndose éstas en titulares del derecho de uso, asumiendo las labores de restauración y mantenimiento oportunas y adquiriendo los derechos y deberes establecidos en las presentes Normas Urbanísticas.

Las condiciones de la cesión del derecho de uso se desarrollarán en una Ordenanza municipal del barrio de bodegas.

10. Condiciones del espacio exterior del cerro del Carpio

a) Normas generales de protección

Los criterios de protección del Cerro del Carpio pretenden mantener este enclave lo más cercano posible a su aspecto tradicional, fruto de la combinación de su naturaleza física y de la acción antrópica a lo largo de los siglos.

La conservación del laberinto subterráneo depende en buena medida de las intervenciones realizadas en superficie. Por ello es primordial garantizar la correcta evacuación del agua de lluvia, la transpiración del terreno, la reducción de la erosión superficial y la reducción de vibraciones y sobrecargas.

b) Viales

El carácter de los viales del barrio de bodegas del Carpio es peatonal. Se conservarán los caminos, sendas y escaleras exteriores existentes. Se evitará ampliar su anchura, y en caso de necesidad justificada de hacerlo se intentará que el terreno natural se vea lo menos afectado posible.

El acabado más adecuado para los viales del barrio de bodegas es el propio terreno natural. Se permite la pavimentación con empedrado de canto rodado o con losas de piedra caliza o arenisca, ambos recibidos con mortero de cal o mortero de tierra estabilizada y con junta abierta. Otro pavimento considerado adecuado es la solera de hormigón de cal. También se permiten los pavimentos granulares, a partir de grava o del tipo macadam, preferiblemente de naturaleza caliza. En la ejecución de estos últimos, la compactación, de realizarse, será somera. En todos los casos se podrá disponer de una base de gravilla.

Cuando se considere necesaria la pavimentación de caminos y sendas que discurran sobre bodegas subterráneas se emplearán soluciones drenantes y no impermeables. En estos casos no está permitida la ejecución de pavimentos de hormigón de cemento ni asfálticos, salvo en la reparación parcial de los ya existentes.

c) Vegetación y contención del terreno

Es importante la existencia y manejo de la cubierta vegetal, formada por plantas autóctonas de bajo porte que consolidan la capa superficial del terreno, frenan la erosión, permiten un correcto drenaje del agua de lluvia y posibilitan la transferencia de humedad acumulada desde el terreno al ambiente exterior. A su vez esta cubierta vegetal cuenta con una función paisajística, realizando la diferenciación del entorno según la época del año.

El mantenimiento general de la cubierta vegetal se realizará en la medida de lo posible con medios naturales. En este sentido, se considera adecuado el pastado de un rebaño de ganado ovino en los momentos oportunos y de forma controlada, que asegura además una compactación mínima y abono. Para evitar dejar el terreno expuesto a la erosión, no está permitida la eliminación de la cubierta vegetal desde la raíz ni el uso de herbicidas.

El Ayuntamiento será el responsable del mantenimiento general de la cubierta vegetal, salvo en la superficie situada en un radio de 1 metro en torno a las fachadas de bodegas y cerceras, y salvo en toda la superficie de las cubiertas de accesos a bodegas que cuenten con cubierta vegetal, en cuyos supuestos esta responsabilidad recae en los titulares de las mismas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento la pueda ejecutar.

No está permitida la plantación de árboles, dado el riesgo advertido tradicionalmente de que sus raíces más profundas, tanto vivas como una vez descompuestas, pueda conllevar a las bodegas subterráneas.

No están permitidos los movimientos de tierras, salvo en casos excepcionales que puedan resultar convenientes, en los cuales se deberá estudiar y justificar su afección a la escorrentía, a bodegas situadas bajo rasante y al impacto paisajístico.

En el caso de taludes muy pronunciados, donde por características de la orografía del terreno no se asegure una correcta estabilidad de éste, podrán ejecutarse muretes o muros de contención de tierras. Estos elementos serán de fábrica de mampostería de piedra caliza y dispondrán de desagües colocados al menos cada 1,5 metros para impedir el estancamiento de agua de lluvia en su trasdós.

El Ayuntamiento será el responsable del mantenimiento de los muretes y muros de contención situados en los espacios libres, y los titulares de bodegas, solares o edificaciones privadas lo serán de los muretes y muros vinculados a estos elementos.

d) Servicios públicos e instalaciones

Se limitarán las instalaciones a implementar, reduciéndolas a las imprescindibles para garantizar la seguridad de uso. Salvo las instalaciones eléctricas, se prohíben el resto de instalaciones que precisen conducciones, como las instalaciones de suministro de gas o fibra óptica.

1º) Instalaciones eléctricas

Los titulares de bodegas podrán dotarse del servicio de la red de energía eléctrica, previo estudio que refleje la idoneidad del recorrido adoptado para su distribución en función de las posibles afecciones a galerías subterráneas. Los titulares de bodegas son responsables del mantenimiento de las acometidas a la red eléctrica en correcto estado de funcionamiento. No se permite la instalación de paneles solares fotovoltaicos.

Se tratará de minimizar y agrupar las redes aéreas para distribución de energía eléctrica, debido al impacto paisajístico y la distorsión de la imagen tradicional de este área patrimonial.

Se prohíben las redes subterráneas para distribución de energía eléctrica en las zonas que cuenten con bodegas bajo rasante, debido a la mayor filtración de agua que se produce a través del relleno de las zanjas.

2º) Abastecimiento de agua y saneamiento

Se prohíbe la ejecución de instalaciones de abastecimiento de agua y saneamiento en el barrio de bodegas. Además de los riesgos derivados de la ejecución de zanjas, estas instalaciones representan un riesgo estructural sobre las bodegas subterráneas debido a las posibles fugas y a la dificultad en la localización de éstas. Las instalaciones existentes deberán contar con una especial vigilancia y mantenimiento de cara a minimizar el riesgo que puedan presentar para las bodegas subterráneas aledañas.

3º) Mobiliario urbano

En caso de instalación de mobiliario urbano como bancos, barandillas, papeleras o elementos de señalización, se seguirán criterios justificados de integración con el entorno tradicional.

11. Condiciones de la edificación sobre rasante

a) Normas generales de la edificación

Se deberá cumplir lo dispuesto en el Título III- Condiciones generales de la edificación de la Normativa Urbanística, salvo cuando las características particulares del barrio de bodegas aconsejen otras disposiciones y estas últimas estén reguladas en el artículo 125.

Se permiten las obras de conservación, consolidación, restauración y rehabilitación de las construcciones e instalaciones existentes. Los criterios que han de regir las intervenciones en las construcciones tradicionales son: mínima intervención, conservación de la autenticidad, compatibilidad material, estructural y funcional.

Se permiten las edificaciones de nueva planta en los casos en que estén vinculadas con un lagar preexistente o con el acceso a una bodega subterránea tradicional, previa verificación de la afección sobre las bodegas subterráneas que puedan existir sobre rasante.

La altura máxima de cornisa y la ocupación máxima de parcela se limita a la existente en el momento de aprobación de estas normas en el caso de edificaciones existentes. Las edificaciones de nueva construcción contarán con una planta baja únicamente, la altura máxima de cornisa en fachada principal será de 3 metros; la altura libre mínima de planta baja de 2,50 metros, y la ocupación máxima será la de la parcela propia.

La cubierta será de teja árabe y de tipo inclinado con una pendiente máxima del 35 por ciento. No se permite la ejecución de cubiertas planas, salvo las formadas por cubierta vegetal en los accesos a bodegas subterráneas. Las chimeneas serán de piedra caliza, pudiendo contar con un remate superior metálico que no sobresalga más de 30 cm.

Se tratarán de minimizar o eliminar los elementos discordantes con la imagen tradicional del entorno del barrio de bodegas del Cerro del Carpio, tales como cubiertas metálicas, antenas de televisión o remates con espuma de poliuretano.

Se tratará de minimizar la alteración del flujo de escorrentía y humedad del suelo, para lo cual se pueden disponer soluciones de muros y bóvedas que permitan la transpiración del terreno.

Se permite la restauración e instalación de poyos o bancos de piedra adosados a fachada, mediante piezas macizas de piedra caliza o arenisca, no estando permitida su eliminación.

Se prohíbe el vallado o cercado de los espacios libres no edificados, bien sean de titularidad pública o privada.

Las edificaciones sobre rasante que sirvan de acceso a una bodega subterránea han de contar en su puerta o en otro elemento sobre rasante con aberturas que permitan la ventilación directa a la calle. Se recomienda en estos casos la disposición de un acceso independiente y directo a la bodega subterránea desde el exterior, diferenciado del resto de la edificación. Esta medida garantiza su ventilación directa, reduce los problemas de humedad al resto de la edificación y mejora las posibilidades de uso. En los casos que ya cuenten con dicho acceso independiente y directo no se permitirá revertir esta situación.

b) Contadores y accesos tradicionales a bodegas

Se permite la restauración y conservación del acceso tradicional a las bodegas subterráneas, sea éste de carácter directo a la vía pública o a través de un contador o pequeña edificación, manteniendo la volumetría y dimensiones de la construcción original, y en los siguientes términos:

1º) Fachadas. Se conservará la fachada original. En las fábricas de piedra en mampostería o sillería los posibles rejuntados serán de mortero de cal y no excederán la superficie de la junta. Se permite el revestimiento continuo.

Se conservarán las puertas de madera originales, y en caso de ser necesaria su sustitución, se utilizarán puertas de acabado similar. No se permite la realización de nuevos vanos en las fachadas tradicionales.

2º) Cubierta. Se conservarán las cubiertas vegetales tradicionales existentes, para las que se recomiendan las plantas crasas tipo Sedum. El espesor del sustrato de tierra no será inferior a 15 cm. Podrán instalarse aliviaderos o gárgolas, sin sobresalir más de 10 cm de la línea de cornisa.

d) Cerceras

El correcto funcionamiento de las cerceras o pozos de ventilación de las bodegas subterráneas constituye una de las garantías de su conservación. Por ello no está permitido el taponamiento de las cerceras que impida la ventilación. Las aberturas de ventilación pueden disponer de elementos provisionales para su control o cierre.

Se conservarán sus remates originales en superficie. En caso de ser necesaria su sustitución, restauración o consolidación, se realizará mediante fábrica de piedra en mampostería recibida con mortero de cal, contando con una volumetría y forma similar a las tradicionales.

No está permitida la instalación de tubos y/o sombreretes de chimenea en la cara exterior de los remates en superficie de las cerceras.

Se permite la apertura en superficie de cerceras taponadas, cuya correcta función es prioritaria para la conservación del patrimonio subterráneo.

e) Lagares tradicionales

Los lagares son edificaciones inherentes al proceso de elaboración tradicional del vino y constituyen un símbolo de la historia, cultura y paisaje de la Ribera del Duero. Muchos de los lagares de Fuentespina han desaparecido o sufrido transformaciones así como la pérdida de sus elementos principales, haciéndose más necesaria si cabe la protección de los ejemplares que han sobrevivido.

En la ejecución de obras en las edificaciones que en su día constituyeron un lagar tradicional y del que aun mantienen alguno de sus rasgos definitorios se deberá:

1º) Envolvente exterior.

Se conservarán los vanos existentes en sus fachadas, como las puertas de acceso, portajones de descarga o ventanucos, sin alterar sus dimensiones.

Se conservará el diseño, material y forma de las cornisas y aleros existentes.

Se conservará el diseño y forma de las cubiertas existentes. La estructura de la cubierta será de madera, y mantendrá su volumetría original.

Se conservarán los elementos propios de la actividad vinícola, como el cargadero (muro a modo de espadaña que sobresale al exterior y sobre el que hacía palanca la viga al prensar) o el descargadero (plataforma para apoyar los cestos junto al portajón de descarga).

2º) Elementos característicos.

En las intervenciones a realizar será conveniente el estudio sobre posibles preexistencias, analizando la oportunidad de rehabilitar y poner en valor las estructuras existentes.

Se recomienda la conservación íntegra y en su disposición original de los elementos característicos propios de la actividad vinícola, destacando la pila de la uva, la pila del mosto, la viga, las vareñas o guías de ésta, el husillo, la tuerca y la piedra. La pila del mosto puede cerrarse en su superficie con elementos reversibles, no permitiéndose su relleno o clausura. En la pila de la uva se permite la apertura puntual de la panera o muro que la separa del resto de la sala.

Para los elementos característicos de lagares situados en el interior de bodegas subterráneas se seguirán las disposiciones establecidas para los lagares sobre rasante.

f) Edificaciones e instalaciones comunes

Con objeto de facilitar e incentivar el uso del barrio de bodegas, el Ayuntamiento podrá disponer de edificaciones o instalaciones de carácter común para uso colectivo, como merenderos de carácter abierto, asadores o aseos, cuidando su integración en el entorno y bajo las determinaciones establecidas en la Normativa Urbanística.

12. Condiciones de las bodegas subterráneas

a) Normas generales

No está permitido el taponamiento de cañones, naves o bocinos, incluso si se sospecha que alguno de estos elementos pueda estar hundido, siendo imprescindible dejar alguna vía de ventilación.

Solamente en condiciones excepcionales en las que el estado de conservación de una nave subterránea implique un riesgo para la seguridad de utilización tanto sobre rasante como bajo rasante, y siempre y cuando no sea viable técnica ni económicamente la realización de refuerzos estructurales para salvaguardar su integridad, se podrá proceder a su relleno. Antes de acometer esta actuación será preciso estudiar la posible afección a las naves subterráneas colindantes, estableciendo las medidas oportunas de contención o refuerzo estructural. Así mismo, se deberá prestar especial atención a los aspectos de seguridad y salud en fase de ejecución.

Para el relleno de galerías subterráneas, en las condiciones establecidas previamente, se elegirá un material tratando de satisfacer los siguientes aspectos: condicionantes geotécnicos e hidrogeológicos del nivel a rellenar, facilidad de puesta en obra, capacidad de colmatación de huecos, y reversibilidad y sostenibilidad de dicho material.

Las puertas interiores, tanto en el cañón como en la nave subterránea y los bocinos particulares, han de contar con aberturas que permitan el flujo de aire, y serán de madera en acabado natural o tonalidades marrones, o metálicas tipo forjado con acabado en negro o marrón oscuro.

Las posibles comunicaciones de ventilación entre diferentes naves o bodegas, así como los encuentros de la cercera con la nave han de permitir el flujo de aire, y se conservarán preferiblemente en su estado original, cuyo acabado es con frecuencia el propio terreno natural. En caso de ser necesario disponer de algún dispositivo tipo ventana o puerta se aplicarán las mismas condiciones que a las puertas interiores.

Como norma general, se evitarán pavimentos y enfoscados a base de mortero de cemento.

Se conservarán en la medida de lo posible los elementos vinculados a los usos tradicionales, como las cubas, tajones, cubillos, pilas de mosto subterráneas y sus canillas, así como las redes de madera tradicionales que dividen las naves.

Dada la naturaleza excavada y el carácter tradicional de los espacios bajo rasante y la imposibilidad de adaptar su configuración a la normativa en materia de accesibilidad sin desvirtuar sus valores patrimoniales, se considera incompatible el establecimiento de recorridos adaptados con su configuración esencial. La introducción de medidas correctoras para hacer accesible a personas con movilidad reducida el interior de las bodegas subterráneas supondría alterar la configuración esencial de las mismas por incidencias en su sistema estructural, tanto en el itinerario horizontal como en el vertical.

En las intervenciones se garantizará una anchura de paso mínima de 80 centímetros, salvo imposibilidad previa impuesta, a través de todos los espacios y elementos constructivos que conectan el acceso desde la superficie exterior con las naves subterráneas.

b) Cañón de bajada

La escalera tratará de mantener la pendiente y dimensiones de los escalones originales. Se utilizarán los siguientes materiales: losas de piedra caliza o arenisca, baldosas de barro cocido, o ladrillo macizo rústico. Las piezas se asentarán preferiblemente sobre mortero de cal. Si en lugar de escalones se trata de una rampa o de un pasillo horizontal, las condiciones a aplicar serán las mismas que en los pavimentos de las naves.

Las paredes se realizarán mediante fábrica de ladrillo macizo rústico o fábrica de mampostería de piedra caliza o arenisca, con las piezas recibidas preferiblemente con mortero de cal. También se permite la fábrica de bloque cerámico revestido con un acabado de color blanco o con tonos terrosos, realizado preferiblemente con mortero de cal. Los pasamanos serán de maroma o de madera en acabado natural.

El techo o bóveda se realizará con bóveda mitrada o en “V” invertida mediante piedra en sillería caliza, o con bóveda de medio punto mediante ladrillo macizo rústico o piedra en sillería caliza. Las piezas se recibirán preferiblemente con mortero de cal. La reconstrucción de la bóveda puede requerir un vaciado parcial del terreno de relleno situado sobre él.

No se permite la colocación sobre el trasdós de la bóveda de elementos que impidan la transpiración del terreno, tales como mortero de cemento o láminas impermeabilizantes, salvo en condiciones excepcionales en las que sea preciso actuar con urgencia y/o exista un alto riesgo de colapso, en las que se podrán ejecutar refuerzos a base de muros, arcos y bóvedas de hormigón armado o con gunitado de hormigón más malla electrosoldada.

c) Naves y bocinos subterráneos

Se prohíbe la excavación y/o ampliación de las galerías subterráneas en cualquiera de sus partes y/o direcciones, salvo cuando sea necesaria la conexión entre diferentes galerías preexistentes.

Se evitará la compartimentación o división de las galerías. En caso de ser necesaria y justificada la compartimentación se realizará mediante entramados o redes de madera de estética similar a las tradicionales, siempre y cuando no se dificulte el acceso y tránsito al resto de titulares de la bodega.

Se recomienda eliminar las compartimentaciones existentes de carácter no tradicional, entendiendo así las realizadas con ladrillo o con materiales modernos. De no ser posible esta medida, se recomienda tratar de integrar dichas compartimentaciones con tonos similares al resto de la cueva.

El acabado más adecuado para suelos, paredes y techos es el propio terreno natural.

1.º) Suelo.

En caso de ser necesaria la pavimentación, se han de buscar soluciones drenantes y con elementos de naturaleza porosa. Se permite la pavimentación con empedrado de canto rodado, losas de piedra caliza o arenisca, o baldosa de barro cocido. En estos casos las piezas se asentarán sobre mortero de cal y puede ser recomendable la disposición de una cinta perimetral de grava en el encuentro con las paredes. Otro pavimento considerado adecuado es la solera de hormigón de cal, recomendando disponer una base de gravilla. También se permiten los pavimentos granulares, a partir de grava o del tipo macadam, preferiblemente de naturaleza caliza. En la ejecución de estos últimos, si se precisa compactación, será manual y somera, y en ningún caso con medios mecánicos.

2.º) Paredes y techo.

Se permiten los zócalos de fábrica de ladrillo macizo rústico y de fábrica de mampostería en piedra caliza o arenisca, recibidos preferiblemente con mortero de cal. También se permite la fábrica de bloque cerámico revestido con un acabado de color blanco o con tonos terrosos, realizado preferiblemente con mortero de cal. Como norma general el zócalo no superará 1 metro de altura, salvo que se trate de un muro de refuerzo estructural.

En caso de ser necesaria la consolidación superficial puntual, se han de buscar soluciones con elementos de naturaleza porosa, como el mortero de barro, el agua de cal con pigmentos del propio terreno que le den una apariencia similar a éste, o el silicato de etilo. No se permiten revestimientos de cemento, azulejería, embaldosados, plásticos ni cualquier material de características exógenas al ambiente.

En caso de ser necesario el refuerzo estructural de la bóveda, se ejecutarán arcos o bóvedas de medio punto mediante ladrillo macizo rústico o piedra en sillería caliza.

En condiciones excepcionales en las que sea preciso actuar con urgencia y/o exista un alto riesgo de colapso, se podrán ejecutar refuerzos a base de muros, arcos y bóvedas de hormigón armado o con gunitado de hormigón más malla electrosoldada.

Sobre los arcos preexistentes no se permite disponer ningún tipo de revestimiento, y en caso de precisar de la operación de rejuntado, éste se hará con mortero de cal y sin rebasar la superficie del paramento.

7. ORDENANZA DEL BARRIO DE BODEGAS

1. Ámbito de aplicación

La Ordenanza será de aplicación al Barrio de Bodegas y lagares tradicionales del Carpio, con el fin de conservar tanto su integridad estructural como su valor paisajístico y patrimonial. Dicho ámbito se corresponde con el definido en las Normas Urbanísticas Municipales como Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional.

Incluye las bodegas documentadas en el Inventario del Barrio de las Bodegas y Lagares de Fuentespina realizado en 2015, en adelante IBBL, al igual que el resto de lagares y bodegas tradicionales existentes que compartan las características de este tipo de construcciones y no hayan sido documentados con anterioridad.

La numeración y nomenclatura a emplear para todo tipo de documentación y actuación en torno a bodegas y lagares, como el Censo de Titulares de Bodegas o las licencias de obras, será la definida en el IBBL. Para los posibles elementos no documentados en dicho Inventario, se añadirán nuevas referencias según se establece en el Censo de Titulares del Barrio de Bodegas.

2. Planeamiento urbanístico vigente

El planeamiento urbanístico vigente se recoge en las Normas Urbanísticas Municipales de Fuentespina (en adelante NUMF), publicadas en el BOCYL el 6 de febrero de 2014. Los terrenos y edificaciones afectados por la presente Ordenanza estarán sometidos a la clasificación de suelo, usos, condiciones edificatorias y niveles de protección contemplados en el planeamiento urbanístico vigente.

La Ordenanza del Barrio de Bodegas se complementa con las disposiciones establecidas en la propuesta de Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Fuentespina concerniente al artículo 125 – Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional, asumiendo los objetivos de las NUMF de “preservar el patrimonio arquitectónico y construido” y de “conservar y proteger los recursos histórico-artísticos, arqueológicos y etnográficos existentes en el municipio”.

3. Censo de titulares del Barrio de Bodegas

El Ayuntamiento elaborará y mantendrá actualizado un Censo de Titulares de bienes inmuebles ubicados en el Barrio de Bodegas, partiendo de la Relación de propietarios realizada en 2015 e incluida en el IBBL, con objeto de facilitar la comunicación de notificaciones e información de interés a los propios titulares, así como de agilizar los procesos de intervenciones, transmisiones o cambios de titularidad que conduzcan a la conservación de las bodegas tradicionales.

La numeración y nomenclatura del Censo de Titulares del Barrio de Bodegas será la definida en el IBBL. Los posibles elementos no documentados en dicho Inventario, se añadirán al Censo de Titulares con nuevas referencias numéricas con su nomenclatura, pudiendo incorporarse también al Inventario a través de una ficha de características similares a las existentes.

El Censo de Titulares consistirá en un fichero ordenado por bodegas, en el que se recogerán los nombres, apellidos, DNI, teléfono de contacto, dirección, e-mail, del titular o titulares, indicando cuando proceda si es titular del derecho de uso cedido por el Ayuntamiento y la fecha de la adquisición de este derecho. También incorporará un apartado para apuntar el estado de

conservación, incidencias de interés, y la posibilidad de cambio de titularidad, transmisión o cesión de la bodega. Los titulares de las bodegas facilitarán al Ayuntamiento estos datos, comunicando cualquier cambio que se produzca en ellos.

Las bodegas que cuenten con varios titulares designarán a uno de ellos como representante de la bodega, mayor de edad, a efectos de notificaciones. Dicho representante será preferentemente una persona residente en la localidad. La no designación de un representante se considerará signo de falta de voluntad en la conservación de la bodega.

Para el tratamiento de los datos de dicho Censo será de aplicación el Reglamento europeo 2016/679 de Protección de Datos (RGPD) y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales (LOPDGDD).

4. Intervenciones en las bodegas

Con objeto de facilitar las labores de restauración y conservación de las bodegas y lagares tradicionales y de merenderos situados en el barrio de bodegas el Ayuntamiento aprobará para estos supuestos una bonificación de hasta el 95% sobre el Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).

En los casos en que un titular o titulares de bodega vayan a realizar una intervención en la misma, y pudieran existir indicios de la existencia de más titulares desconocidos, se recomienda su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos.

En el supuesto de que durante el transcurso de unas obras de edificación o intervenciones en solares o edificaciones particulares se descubran naves subterráneas que en ese momento no cuenten con otro acceso, el titular del solar o edificación sobre rasante lo comunicará al Ayuntamiento y adquirirá, cedido por el Ayuntamiento, el derecho de uso de la bodega subterránea bajo las condiciones establecidas al efecto.

5. Ayudas a la conservación de bodegas y lagares

El Ayuntamiento destinará anualmente una partida presupuestaria de ayudas para la conservación de bodegas y lagares. Podrán optar a ella los titulares de bodegas y lagares tradicionales que figuren en el Censo de Titulares del Barrio de Bodegas.

Deberán presentar una memoria descriptiva y valorada de las obras que están previstas acometer, indicando los motivos de la intervención, características, dimensiones, materiales, usos y presupuesto. En todo caso la intervención deberá cumplir con las condiciones establecidas en la Normativa Urbanística y en la presente Ordenanza. Entre los criterios para la concesión de las ayudas figurarán la idoneidad, oportunidad y/o urgencia de la intervención.

El Ayuntamiento podrá desarrollar iniciativas con objeto de incentivar los usos tradicionales relacionados con la cultura del vino, los cuales garantizan la conservación de este patrimonio: la elaboración y/o conservación artesanal de vino y la función social. A su vez, se permitirá el uso de bodegas y lagares con fines lucrativos, divulgativos y turísticos, siempre que se cumplan los criterios establecidos en la Ordenanza del Barrio de Bodegas y en la Normativa Urbanística.

El Ayuntamiento colaborará con la Asociación de Amigos de las Bodegas de Fuentespina en las iniciativas que se planteen con el fin de conocer, conservar y disfrutar del barrio de bodegas del Carpio.

El Ayuntamiento podrá poner a disposición pública aperos y herramientas que faciliten el cuidado y mantenimiento del entorno de las bodegas.

6. Cesión del derecho de uso por el Ayuntamiento

En la cesión del derecho de uso por parte del Ayuntamiento se dará preferencia a empadronados en la localidad, a colectivos que garanticen y promuevan la conservación y el uso de las bodegas y su entorno, y a inscritos en la Bolsa de Bodegas. Entre estos colectivos se encuentra la Asociación de Amigos de las Bodegas, las Peñas y Asociaciones locales, las posibles agrupaciones de elaboradores de vino artesanal y la Quinta de cada año.

Para la cesión del derecho de uso, en cualquiera de los casos, se establecerá un contrato por escrito entre el Ayuntamiento y la persona titular, o entidad o colectivo a través de su representante, mayor de edad, en el cual se especificarán los derechos y obligaciones para el uso, disfrute y conservación de la bodega, así como las condiciones de restauración oportunas. En la renovación del derecho de uso de una bodega tendrán preferencia herederos, y personas o colectivos que el titular anterior del derecho de uso designe, estableciendo un nuevo contrato y formalizando los derechos y obligaciones adquiridos.

Los titulares del derecho de uso de una bodega no podrán enajenarla en ningún caso. El derecho de uso se perderá en caso de incumplimiento de alguna de las condiciones acordadas.

El Ayuntamiento confeccionará una **Bolsa de Bodegas** en la que podrán inscribirse las personas, colectivos y entidades interesadas en acceder al derecho de uso de una bodega en la localidad.

7. Cesión de titularidad en favor del Ayuntamiento

Los titulares de bienes inmuebles en el barrio de bodegas que, sean cuales sean los motivos, no deseen darlos uso ni acometer las obras de mantenimiento o restauración oportunas, tienen la facultad de ceder voluntariamente el derecho de propiedad al Ayuntamiento. Esta medida se contempla dentro de las fórmulas para frenar el estado de abandono de bodegas, contadores, lagares y merenderos y para la realización de intervenciones urgentes.

8. Restricciones al tráfico

Los viales existentes en el Barrio de Bodegas son de naturaleza peatonal. Las zonas restringidas al tráfico con vehículo motorizado en el Barrio de Bodegas se fundamentan en el riesgo existente debido al estado de conservación de bodegas subterráneas bajo los viales. Dichas restricciones continuarán mientras no se revierta la situación que las motiva y se ampliarán a zonas que así lo exijan.

Se exceptuarán vehículos ligeros para el transporte de materiales de obra con objeto de actuaciones de mejora en las bodegas, previa autorización y estudio de su recorrido y acopio de materiales.

Se exceptuarán vehículos ligeros para las actividades propias del barrio de bodegas, como son las vendimias o el almacenamiento de gavillas, previa autorización y estudio de su recorrido.

9. Recogida de basuras

Las zonas establecidas para el emplazamiento de contenedores de residuos urbanos se ubicarán en zonas cuyo acceso para el camión de recogida no interfiera con las galerías subterráneas. El Ayuntamiento estudiará su emplazamiento cuidando su integración paisajística.

10. Señalización de bodegas

El Ayuntamiento procederá a la señalización tipificada de bodegas, indicando su nombre tradicional en las fachadas de acceso a las mismas. Se ejecutará mediante placas identificativas que no excedan en tamaño de 20 x 15 centímetros, colocadas de forma que se integren estéticamente y sin perjudicar al soporte. Esta medida contribuye a dar visibilidad a los elementos que se pretende conservar y a la pervivencia del patrimonio inmaterial que representa la nomenclatura tradicional.

11. Infracciones

1. Las acciones u omisiones que infrinjan lo previsto en la presente Ordenanza generarán responsabilidades de naturaleza administrativa, sin perjuicio de las exigibles en la vía penal o civil, en las que puedan incurrir los responsables. La potestad sancionadora se ejercerá de conformidad con los principios establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas, y Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen jurídico del Sector Público, y con el procedimiento previsto en el decreto 189/1994, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Procedimiento Sancionador de la comunidad de Castilla y León o el que lo sustituya. El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es el alcalde, conforme dispone el artículo 21.k) de la Ley 77/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local. A dicho órgano compete también la adopción de medidas cautelares o provisionales destinadas a asegurar la eficacia de la resolución sancionadora que finalmente pueda recaer.

2. El procedimiento sancionador se iniciará de oficio o en virtud de denuncia de los particulares, acomodándose a lo previsto en dicho procedimiento sancionador. En la providencia de Alcaldía en la que se acuerde la incoación de expediente sancionador se designará a su instructor y secretario, que emitirá un informe jurídico no vinculante. Tramitado el expediente, se elevará por el instructor la propuesta de resolución al Pleno del Ayuntamiento.

3. Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves.

3.1. Se consideran infracciones leves:

a) Arrojar, abandonar, verter, o mantener, en la zona exterior del Barrio de Bodegas, objetos o materiales de cualquier naturaleza, siempre que no suponga riesgo para los usuarios y sin que impidan el desarrollo de los usos permitidos y autorizados.

3.2. Se consideran infracciones graves:

a) Arrojar, abandonar, verter, o mantener, dentro del acceso a una bodega subterránea o a través de una cercera, objetos o materiales de cualquier naturaleza.

b) Deteriorar, dañar o modificar las características o situación de cualquier elemento de las bodegas y lagares tradicionales, salvo las modificaciones que cumplan con las condiciones técnicas de la presente Ordenanza.

c) Deteriorar o dañar los dispositivos fijos establecidos para efectuar restricciones de tráfico en los viales del Barrio de Bodegas.

d) El acceso a las zonas restringidas al tráfico en el Barrio de Bodegas con vehículo motorizado sin autorización previa cuya masa máxima autorizada (M.M.A.) sea superior a 700 kg y menor a 3.500 kg, salvo que disponga de autorización previa.

e) Prender fuego en el exterior del barrio de bodegas en época de peligro medio y alto de incendio sin tomar las medidas de seguridad oportunas que eviten poner en riesgo la cubierta vegetal, la cual es esencial para evitar la erosión de la superficie.

f) Haber sido sancionado por la comisión de dos faltas leves en un período de seis meses.

3.3. Se consideran infracciones muy graves:

a) El acceso a las zona con restricciones al tráfico en el Barrio de Bodegas con vehículo motorizado cuya masa máxima autorizada (P.M.A.) sea superior a 3.500 kg, salvo que disponga de autorización previa y de un estudio de su recorrido que garantice la no afección a bodegas subterráneas.

b) Haber sido sancionado por la comisión de dos faltas graves en un período de seis meses.

12. Sanciones

Las sanciones se impondrán atendiendo a su repercusión o trascendencia, por lo que respecta a la seguridad de las personas y bienes, así como impacto ambiental y a las circunstancias del responsable, su grado de culpa, reincidencia, participación y beneficios que hubiera obtenido. Las sanciones se establecen en base a su capacidad disuasoria, no persiguiendo fines recaudatorios.

1. Las infracciones leves serán sancionadas con multa de 100,00 euros a 1.000,00 euros.

2. Las infracciones graves serán sancionadas con 1.001,00 euros hasta 5.000,00 euros.

3. Las infracciones muy graves serán sancionadas con 5.001,00 euros hasta 10.000,00 euros.

4. Reparación del daño causado. Sin perjuicio de las sanciones penales o administrativas que en su caso procedan, el infractor deberá reparar el daño causado. El Ayuntamiento podrá subsidiariamente proceder a la reparación por cuenta del infractor. En todo caso, el infractor deberá abonar todos los daños y perjuicios ocasionados, en el plazo que, en cada caso, se fije en la correspondiente resolución, no superior a 6 meses.

5. Agravantes y atenuantes.

Se consideran atenuantes:

a) el proceder a la reparación del daño o perjuicio causado, de modo voluntario y sin requerimiento de la Administración.

b) el cese inmediato de la actividad que ocasione el perjuicio, tras el primer requerimiento de la Administración.

c) Una vez producido un daño, cuando el infractor actúe de buena fe y con la diligencia exigible para la pronta reparación efectiva del desperfecto ocasionado, una vez verificado por el Ayuntamiento la correcta reparación exigida, la multa interpuesta podrá ser rebajada hasta el 100% de la misma.

Se consideran agravantes:

a) La reincidencia en la conducta, el no atender los requerimientos de cese de la actividad.

6. Eximentes.

Será eximente de la responsabilidad la fuerza mayor y el caso fortuito, siempre que queden plenamente acreditados.