



Castilla-La Mancha

Fecha:
A fecha de firma

N/Ref.:
PLAN/24/07
Urbanismo ES /rmr

Destinatario:
Sr. Alcalde-Presidente del
Ayuntamiento de Berninches
Pl. Mayor, s/n
19133 BERNINCHES
(Guadalajara)

Asunto:
Rdo. Acuerdo Comisión de Concertación Interadministrativa

D. RAMÓN RIOSALIDO MIRANDA, SECRETARIO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA DE GUADALAJARA

CERTIFICO: Que la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa, en la sesión celebrada el día 17 de julio de 2025, en relación con el punto 2º del Orden del día, de acuerdo con el informe y la exposición de la ponente, en ejercicio de las competencias atribuidas en el artículo 11 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y en aplicación de la legislación vigente, por unanimidad de miembros presentes, sin perjuicio de la ulterior aprobación del acta, ha adoptado el siguiente acuerdo:

2º - Modificación Puntual nº1 de las Normas Subsidiarias (NNSS) del municipio de BERNINCHES (GU). Informe según art. 10.6 y art. 36.2 TRLOTAU, Art.135.2.b) RP y Decreto 235/2010. Expte. PLAN/24/07.

La Comisión de Concertación Interadministrativa, visto el informe de la ponente y las manifestaciones de los vocales, acuerda por unanimidad de sus miembros emitir el informe único de concertación interadministrativa previsto en el artículo 11.1 del Decreto 235/2010, de regulación de competencias y fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, adjuntando el “INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO EN RELACIÓN A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE BERNINCHES (GU). (Art. 10.6 y art. 36.2 TRLOTAU, Art.135.2.b) RP y Decreto 235/2010)”.

Guadalajara, a fecha de firma
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN





INFORME-CCI DEL SERVICIO DE URBANISMO DE GUADALAJARA, EN RELACIÓN A LA MODIFICACION PUNTUAL Nº1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE BERNINCHES (GU).

(Informe según art. 10.6 y art.36.2 del TRLOTAU, art. 135.2.b) del RP y Decreto 235/2010)

PLAN 24/07

INDICE

1.	DATOS GENERALES	2
2.	ANTECEDENTES	3
3.	OBJETO Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACIÓN	4
3.1.	CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO (MODIFICACIÓN 1)	6
3.2.	PEATONALIZACIÓN DE LA C/BAJA (MODIFICACIÓN 2).....	10
3.3.	MODIFICACIONES QUE AFECTAN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS (MODIFICACIÓN 3).....	12
4	INFORME	14
4.1	RESPECTO A LA OPORTUNIDAD Y VIGENCIA	14
4.2	ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN.....	14
4.3	DOCUMENTACIÓN DE LA INNOVACIÓN (ART.121 RP Y NTP)	17
5	CONCLUSIÓN.....	19

Documento verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 36F0AF746C7872E1C933C5
<https://www.jccm.es?csv=36F0AF746C7872E1C933C5>



1. **DATOS GENERALES**

Población (INE 2024): 45 habitantes

Iniciativa: Ayuntamiento de Berninches

Planeamiento vigente:

NSSS(a) aprobadas definitivamente el 09/06/1983 y publicadas en el BOP el 10/12/1983.

No tiene modificaciones puntuales ni planeamiento de desarrollo.

Planeamiento en tramitación:

No hay planeamiento en tramitación

OBJETO DEL INFORME

Se emite el presente informe, **RESPECTO DEL DOCUMENTO DE MP Nº 1 DE LAS NNSS DE FECHA JULIO 2024**, al objeto de que sea elevado a la **Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa de Guadalajara**, en relación a los artículos 10 y 36 del TRLOTAU, y 134 y 135 de su RP, por tratarse de la tramitación del planeamiento general de un municipio de menos de 10.000 habitantes, según artículo 11 del Decreto 235/2010.

DATOS DE PARTIDA

MUNICIPIO	BERNINCHES	FECHA ENTRADA DOCUMENTO	08/2024
SOLICITUD	<p><i>“En referencia, a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Berninches y el documento ambiental, y a la vista de petición de informe en fase de consulta previa, este Ayuntamiento de Berninches, ha solicitado la Evaluación Ambiental estratégica simplificada de la que se adjunta copia.</i></p> <p><i>El resto de la documentación ya obra en poder de esa Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, al remitirles el enlace con la documentación para la aprobación inicial de la Modificación Puntual citada.”</i></p>		
ÓRGANO EMISOR DEL INFORME	Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de la JCCM en Guadalajara.		
OBJETO	Modificación Puntual nº 1 de las NNSM		
MOMENTO DE LA TRAMITACIÓN	36.1 TRLOTAU y 134 RP	Definición del modelo territorial municipal. No afecta al modelo territorial.	
	36.2. TRLOTAU y 135.2 RP (CCI)	En trámite de emisión de informe de Concertación Interadministrativa.	
	36.3. TRLOTAU y 135.3 RP (aprobación inicial-Ayto.)		
	37 TRLOTAU y 136 RP (aprobación definitiva-CPOTU)		

Documento verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 36F0AF746C7872E1C933C5 <https://www.jccm.es?csv=36F0AF746C7872E1C933C5>



VIGENCIA DEL PLANEAMIENTO	119.3.B) RP	Se consideran vigentes las NNSS actuales.
---------------------------	-------------	---

2. ANTECEDENTES

– **05/08/2024** tiene entrada en esta Delegación Provincial de Fomento la Modificación Puntal nº1 de las Normas Subsidiarias de Berninches, con número de registro 3091268, para el trámite de consultas previas. Acompaña Estudio Ambiental Estratégico.

– **25/10/2024**, con registro de entrada nº 4171295, se aporta certificado de información pública de la Modificación Puntal de las Normas Subsidiarias y Estudio Ambiental Estratégico, sin que se hayan presentado alegaciones. Adjunta publicación en el DOCM con fecha 09/08/2024 y anuncio en Nueva Alcarria con fecha 05/08/2024.

– **25/10/2024**, con número de registro 4171314 se aporta copia de la solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada en la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible.

– **30/10/2024**, se registra en este Servicio de Urbanismo, informe de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Guadalajara, donde resuelve “*informar favorablemente la modificación puntual propuesta*”.

– **07/01/2025**, se recibe en esta Delegación Provincial de Fomento, escrito del Servicio de Medio Ambiente de Guadalajara, de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en el que de acuerdo con el artículo 32.1 de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla La Mancha, se solicitan informes a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas.

– **22/05/2025**, se emite informe medioambiental que realiza el servicio de urbanismo, relativo a consultas previas en el procedimiento de evaluación ambiental.

OBSERVACION (ERRATA):

Con fecha 24/10/2024 el Ayuntamiento presenta solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (EAES) conforme al artículo 31 de la Ley 2/2020. Esta solicitud debe ir acompañada del “Documento Ambiental Estratégico” y el borrador del plan.

Dentro del procedimiento de EAES solicitado, no se contempla el Estudio Ambiental Estratégico, sino el Documento Ambiental Estratégico, que no precisa someterse a información pública de acuerdo a lo regulado en su tramitación, artículo 30 y siguientes de la Ley2/2020. **Se entiende errata de denominación del documento y de procedimiento.**

A SUBSANAR 01:

1. En cuanto al documento de planeamiento deberá cumplir con lo establecido en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento, respecto de la documentación de la innovación de los instrumentos de la ordenación urbanística (OU), y lo establecido en el D 178/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NTP), en relación a su contenido, por lo que se conformará **un único documento** que conste de los siguientes apartados:

-Memoria informativa y justificativa



- Planos de información y ordenación
- Normas urbanísticas y fichas de planeamiento, en su caso.
- Catálogos, en su caso
- Documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.
- Estudio de impacto ambiental, en su caso.

El apartado 01. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN, del documento de la Modif. Puntual indica: *Este documento está compuesto de una parte a modo de Memoria Informativa, junto a los Planos de Información, así como una Memoria Justificativa y los Planos de Ordenación, junto con una parte final relativa a Normas Urbanísticas*, pero esta parte final de normas urbanísticas no está en el documento aportado. **Si existe deberá aportarse y en caso contrario, suprimir esta frase.**

3. OBJETO Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACIÓN

Estos hechos producen que en el presente documento abordemos tres puntos en los que modificamos las Normas Subsidiarias, y que de forma resumida son:

- 1) Prolongación de la Calle Mayor
- 2) Peatonalización de la Calle Baja
- 3) Modificación del trazado de Calle Las Eras

En el apartado 02. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN se establece:

1) Prolongación de la C/ Mayor.

La Calle Mayor es el principal vial urbano que parte desde la plaza del municipio en dirección Sur, llegando como vial hasta el límite actual del Suelo Urbano y continuando posteriormente como camino público unos 280 metros hacia el Sur, hasta encontrarse con la Carretera GU-997 en la zona del cementerio y de la Ermita de la Soledad.

Este camino público está pavimentado y dotado de algunos servicios urbanos, debido a que tiene una anchura constante que permite el paso de vehículos de grandes dimensiones dentro del municipio (por ejemplo: camión basuras), y que por la carretera GU-997 cuando entran en el pueblo en la Calle Soledad tienen dificultades en sus movimientos, debido a la existencia de obstáculos que estrechan la calzada como muros, escaleras de acceso a parcelas, etc, convirtiendo a la Calle Mayor en la mejor opción para entrar en el municipio.

La existencia alrededor de este vial que ya dispone de servicios urbanos de parcelas con topografía adecuada para ser convertidas en solares urbanos, continuando con los tamaños de parcelas existente en esa zona hace que sea objeto el área señalada para ser considerada como Suelo Urbano de Reserva, y poder urbanizarse completamente.



2) Peatonalización de C/ Baja

La Calle Baja es una calle en la parte norte del municipio, que no tiene salida hacia el norte según lo establecido en las Normas Subsidiarias. Cuenta con una anchura según el planeamiento de 5 metros, aunque la realidad física de la zona dista mucho de esta situación, al tratarse de una zona con una gran pendiente de forma que existe un desnivel mayor de 3 metros entre ambos lados de la calle.

Actualmente en la primera parte de la calle existe un muro de hormigón de 3 metros de altura realizado recientemente, y que sirve para dar acceso peatonal a las parcelas, salvando el desnivel de la calle. En la parte final este muro es un terraplén de tierras, sin impermeabilización, y sin estabilización de las tierras.

Por dos de los accesos a la Calle, desde la Calle Alta se accede mediante escalones, y por el acceso desde la C/ Alfaro existe un estrechamiento que impide el paso de vehículos a motor, existiendo también una zona con alineaciones de fachada erróneas y mala identificación de los espacios públicos y privados.

Todas las parcelas cuentan con accesos rodados desde otras calles, al tener las parcelas accesos desde varias calles.

Por tanto vamos a reordenar los espacios que aparecían en las Normas Subsidiarias, adaptándonos a la realidad física, tanto de las alineaciones en planta como de las rasantes, reconociendo los muros, y necesitando de la prolongación de los mismos para poder seguir edificando parcelas.

3) Modificación C/ Las Eras

Se trata de una Calle que aparece en las Normas Subsidiarias pero que no ha sido ejecutada, y que comunica la Calle del Horno con la Calle del Arroyo Arlés, dando lugar a una manzana con espacio para solares nuevos urbanos de 5.200 m².

En esa zona existe un camino público que conecta las mismas calles anteriores, pero que tiene un trazado en planta diferente al que aparece en las Normas Subsidiarias.

En la parte Oeste de esa manzana el ayuntamiento ha ido ejecutando instalaciones deportivas y espacios de recreo para dar servicio al municipio.

Por tanto lo que se pretende es adaptar en una parte el vial al camino público existente, y en la parte final conectarlo directamente con el espacio del vial directo a las zonas deportivas y de recreo, consiguiendo no transitar por un espacio de calle estrecho, creando un vial público de mayor calidad, y más adaptado a la topografía.

En la imagen vemos en color verde el trazado del vial que habría que ejecutar según las Normas Subsidiarias, mientras que sobre la propia imagen se aprecia el trazado del camino generado por el uso en el terreno, y que sería el eje del que utilizamos, con la anchura adecuada.



Se describen estas modificaciones en el apartado 1.8 del documento:

1.8. DIAGNÓSTICO GENERAL DEL MUNICIPIO. CONCLUSIONES

1. Existe una **dinámica de crecimiento en número de viviendas**, como segundas residencias, como lo demuestran los datos de los crecimientos de décadas anteriores, desde las NNNS hasta las últimas décadas.
2. Existen **grandes bolsas de suelo vacante en el municipio**, siendo los espacios que existen entre viales establecidos por la Normas Subsidiarias. Sin embargo, existen grandes desniveles entre los espacios destinados a viales, que hacen que sea imposible mediante técnicas constructivas dentro de lo razonable la edificación y aprovechamiento urbanístico de esas parcelas. De esta forma la práctica totalidad de los viales no urbanizados se debe a que **no existen parcelas aprovechables urbanísticamente**.
3. **La Calle Mayor** se prolonga de forma natural hasta la conexión con la GU-997 a 280 m del límite del suelo urbano marcado por las Normas Subsidiarias siendo una vía pavimentada y con algunos servicios urbanos como el abastecimiento, existiendo parcelas que pueden resultar urbanizables, y constituyendo la vía principal de conexión con el centro urbano.
4. **La Calle Baja** es actualmente no accesible para los vehículos, existiendo un desnivel de 3 metros entre los lados de la misma calle, y existiendo un muro en el centro de la calle. A la misma se accede mediante escaleras, y la única calle con acceso rodado llega a un estrechamiento que la hace inaccesible para los vehículos. Existe una alineación en la parte sur de la calle que no se corresponde con la realidad física.
5. **La Calle Las Eras** no se ha desarrollado urbanísticamente, y está en una zona con una pendiente favorable para su desarrollo y con la proximidad de zonas deportivas y espacios libres. En las Normas Subsidiarias el recorrido de la calle lo llevaba más lejos de estas zonas de esparcimiento, sin aprovechar en su trazado el camino existente que es utilizado entre parcelas, y que facilitaría su desarrollo.

3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO (MODIFICACIÓN 1): PROLONGACION DE LA C/MAYOR

Berninches dispone de Normas Subsidiarias sin suelo urbanizable, por analogía le será de aplicación la tramitación regulada para los Planes de Delimitación de Suelo Urbano y de acuerdo con el artículo 39 del TRLOTAU *“Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.”*

- Según se indica en la memoria justificativa del documento de planeamiento, pagina 69:

*“se trata de aumentar la delimitación de suelo urbano, mediante la creación de suelo urbano de reserva, en el cual el vial principal que es la Calle Mayor se encuentra parcialmente urbanizada. El área que aumentamos es de **XXX** m², con una longitud de Calle Mayor que pasará a ser suelo urbano de **XXX** m.”*

Se debe expresar la superficie afectada y la longitud de tramo de calle.

- Se justifica el cambio de clasificación en el siguiente párrafo: *“La justificación de esta motivación es la falta de suelo aprovechable urbanísticamente en el municipio, debido a la compleja*



orografía de las calles, que originan grandes desniveles entre unos extremos y otros de las parcelas, existiendo en esta zona de crecimiento una serie de parcelas aprovechables.”

A continuación, se extracta el contenido de la MJ, página 71 y posteriores:

“realizamos un cambio de clasificación del suelo de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano de Reserva, según el área delimitada como Suelo Urbano.

La clasificación actual de la zona según las Norma Subsidiarias es de Suelo No Apto para Urbanizar.

Según la ‘Disposición Transitoria Tercera. Régimen urbanístico del suelo’ ese tipo de suelo se correspondería con el Suelo Rústico de Reserva.”

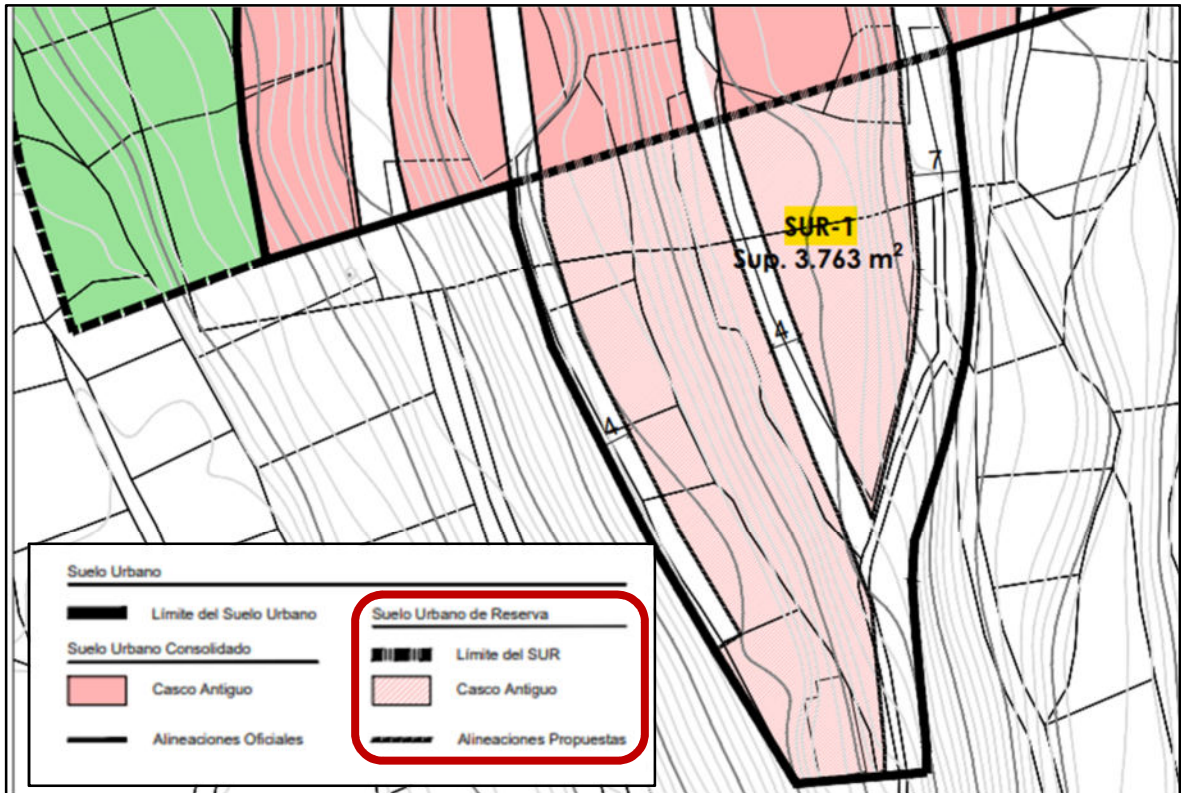
“Con la Modificación Puntual que estamos realizando, estamos creciendo en terrenos inmediatamente contiguos a los del Suelo Urbano, servidos en parte por redes de infraestructuras y con un tamaño análogo al medio de las manzanas, por lo que se dan todos los requisitos para clasificarlo en un Plan de Delimitación de Suelo Urbano como Suelo Urbano de Reserva, según el ‘Artículo 48. La clasificación del suelo en municipios sin Plan de Ordenación Municipal’ en el punto 2.A)b):”



Documento verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 36F0AF746C7872E1C933C5
<https://www.jccm.es?csv=36F0AF746C7872E1C933C5>



Detalle de las modificaciones propuestas extraído del **plano 1 CLASIFICACION** de las NNSS



Detalle del SUR-1 extraído del plano de Ordenación O.1.1: **CLASIFICACIÓN DE SUELO** de la MP N^o1

“Como se ha indicado a lo largo de este documento disponemos en la zona de clasificación de abastecimiento de aguas, y de vías pavimentadas, y **creamos parcelas de tamaño análogo**, como se observa en los planos adjuntos.” (Página 73 del documento de modificación puntual n^o1)

No se aporta plano con las parcelas de tamaño análogo que se indica en el párrafo anterior.

- Servicios actuales con los que cuenta el suelo a clasificar. Excm. Diputación de Guadalajara.



RED DE ALUMBRADO



RED SANEAMIENTO



RED DE ABASTECIMIENTO



La propuesta de clasificación cumple con el artículo 48 del TRLOTAU para que el suelo rustico de reserva pueda clasificarse como suelo urbano de reserva (SUR-1), que quedará vinculado al proceso de urbanización mediante la ejecución de obras públicas ordinarias (artículo 129 TRLOTAU) con sujeción al régimen establecido en el artículo 69.2. del TRLOTAU, recientemente modificado por la disposición adicional novena punto segundo de la Ley 2/2025 de medidas administrativas y tributarias de Castilla La-Mancha, y artículo 111 del RP, en los que además se regulan las cesiones de suelo:

“a) Las cesiones de suelo consistirán en la reserva de las superficies adecuadas para cubrir las necesidades de la población y ordenación previstas, debiendo justificarse expresamente los equipamientos, zonas verdes y aparcamientos de vehículos necesarios, determinando en el planeamiento la forma y el régimen de obtención de los terrenos dotacionales. Además, se cederá el suelo necesario para materializar el aprovechamiento lucrativo a que se refiere la letra c) del art. 69.1.2.

b) Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el municipio estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

El artículo 111 del RP en desarrollo de lo anterior fija una **cesión mínima de aprovechamiento lucrativo en el 10%**, sin perjuicio de la aplicación del apartado b) anterior.

En la pág. 80 de la MJ se indica que el suelo para viarios *“se obtendrá por cesión gratuita, y el coste de las obras se sufragará por los propietarios mediante los medios que permite la legislación urbanística.”*

El apartado 3.1.2 de la MJ define los usos, intensidades y densidades; *“Respecto a los usos del suelo y las intensidades de edificación no se cambia ningún parámetro de los establecidos en las Normas Subsidiarias, asignando los mismos usos que la Ordenanza de Casco Antiguo para el nuevo espacio de Suelo Urbano de Reserva”.*

A SUBSANAR 02: Clasificación del suelo

- 1. Respecto al cumplimiento del artículo 111 del RP**, el deber de cesión de suelo dotacional en suelo urbano de reserva lo establece en propio planeamiento conforme a la disposición transitoria tercera. En la página 83 de la MJ dice; *“En la ordenación del Suelo Urbano de Reserva establecemos los suelos que deben ser cedidos para viarios. El Excmo. Ayuntamiento no considera necesario la cesión de suelos para zonas verdes o dotaciones, ya que existe en la zona espacios libres que contribuyen a la calidad urbana.”* **No contempla cesión de superficie para aparcamientos de los vehículos necesarios, regulado en el artículo 69.2.2.a) del TRLOTAU. Deberá incluirse en la memoria e incorporarse a las NNUU para su regulación, así como señalar su ubicación en los planos de ordenación. Tampoco menciona la cesión mínima del 10% de aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Administración Municipal, o la justificación de estimar suficientemente acreditada la no generación de plusvalías, hecho que exime del cumplimiento de esta cesión.**
- 2.** La página 79, en el apartado de intensidades señala: *“Como vimos en la Memoria Informativa la intensidad neta de edificación se establecía con el plano nº 5 denominado Aplicación de las Ordenanzas”.* El plano “APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS” es el O.2, no el plano nº5. **Rectificar texto en página 79, 84 y pagina 52.**





3. Se fija como sistema general el tramo de ampliación de la C/ Mayor, con un ancho de viario de 7m según NNSS. Para las otras dos calles fija un ancho de 4 metros. En ambos casos deberá cumplir con la Orden TMA 851/2021. Justificar su cumplimiento con representación gráfica de sus secciones.

4. En el plano O.5.1 INFRAESTRUCTURAS URBANAS: SANEAMIENTO. PROLONGACIÓN C/MAYOR, se comprueba que el trazado de la red de saneamiento propuesta no incluye su trazado por el viario correspondiente a la C/ Mayor.



No se proyecta red de saneamiento en este viario

Red de Saneamiento	
	Red de saneamiento existente
	Red de saneamiento propuesto
	Colector existente
	Emisario existente

5. No se ha incluido en el documento técnico la ficha urbanística de este sector SUR-1 de suelo urbano de reserva propuesto. Se deberá elaborar e incluir la ficha urbanística del SUR-1, según la normativa vigente, distinguiendo los sistemas generales y los locales, incluyendo plazas de aparcamiento, etc. (aunque no hay modelo de ficha para SUR en la NTP, puede servir de guía la ficha del ANEXO II de la NTP).

3.2 PEATONALIZACION C/ BAJA (MODIFICACIÓN 2)

En la pagina 70 de la MJ se motiva la peatonalización y el resto de ajustes.

La justificación de la modificación es el reconocimiento como una calle peatonal de la Calle Baja, con un muro en el medio de la calle, que se encuentra parcialmente construido, y que debe de continuar construyéndose en el tramo final de la calle a medida que los propietarios de las parcelas colindante quieran realizar edificaciones, dejando claro que el vial en ningún momento puede mantener la misma rasante en los 5 metros de anchura, y que solo será un acceso de carácter peatonal.



FOTOGRAFIA 3



FOTOGRAFIA 6





La modificación reconoce las diferencia de cota de la calle y realiza un cambio en las alineaciones de las zonas marcadas, pasando de espacio privado a espacio público en un caso, y de espacio privado a espacio público, **reconociendo siempre la situación actual**. Se comparan los planos de las NNSs vigentes con los planos de la propuesta, superponiendo vista aérea de Catastro.



PLANO 1 CLASIFICACION DE SUELO NNS VIGENTES



PLANO O.1.3 CALIFICACION DE SUELO. MP Nº1 PROPUESTA



SUPERPOSICION DE CATASTRO CON PLANO DE MP Nº1 PROPUESTA (en rosa zonas edificadas no contempladas en plano O.1.3)

A SUBSANAR 03: peatonalización C/Baja.

1. La modificación indica reconocer siempre la situación actual: “se establece la corrección de alineaciones reconociendo la realidad física (...).” En cambio al superponer los planos se comprueba que parte de las edificaciones que existen actualmente marcadas en color rosa son eliminadas en la propuesta. De igual forma, la ubicación de las escaleras y de un muro de mampostería marcados en color rojo se altera respecto de la situación actual. **Es necesario definir las alineaciones reales si se quiere mantener la situación actual, que es la realmente existente comprobada en Catastro.**

2. En el artículo 20.3 del RP, establece como determinación: “el trazado pormenorizado de las vías de comunicación, con precisión de la anchura de los viales y señalamiento de las alineaciones y rasantes”. **Deberá incluirse un plano de sección del viario en el que señalarán las alineaciones y se definirán las rasantes, al menos, en los cruces y en los tramos en los que existan o se proyecten discontinuidades transversales o longitudinales, cambios de rasante u otras soluciones singulares, en concordancia con la Norma Técnica de Planeamiento.**



Documento verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 36F0AF746C7872E1C933C5 <https://www.jccm.es?csv=36F0AF746C7872E1C933C5>

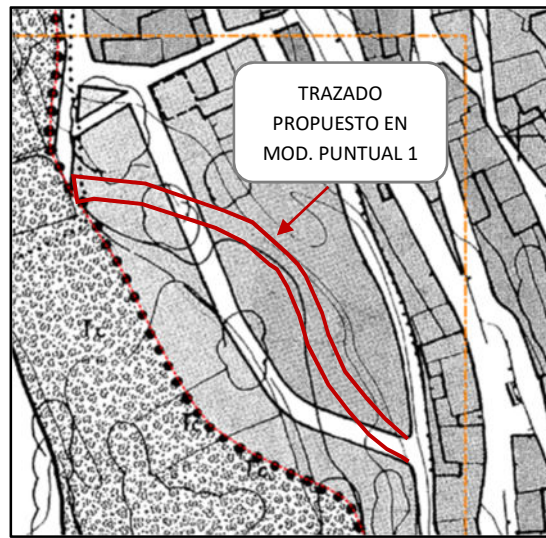
3.3 MODIFICACIÓN TRAZADO C/ ERAS (MODIFICACIÓN 3)

En la pagina 70 de la MJ se justifica el cambio de trazado;

“(...) el vial que aparece en las Normas Subsidiarias tiene un trazado que lo lleva a otra calle en su parte final, en vez de a las instalaciones deportivas, además de que no aprovecha un camino de titularidad pública que existe, y que aparece reflejado en el catastro. La justificación de la modificación es hacer coincidir el eje del vial con el eje del camino público existente, con un leve desplazamiento del eje del camino de 15 metros en la zona de máxima diferencia, lo que facilitará la ejecución del mismo, así como cambiar unos metros el final del vial, llegando hasta las instalaciones deportivas (...)”



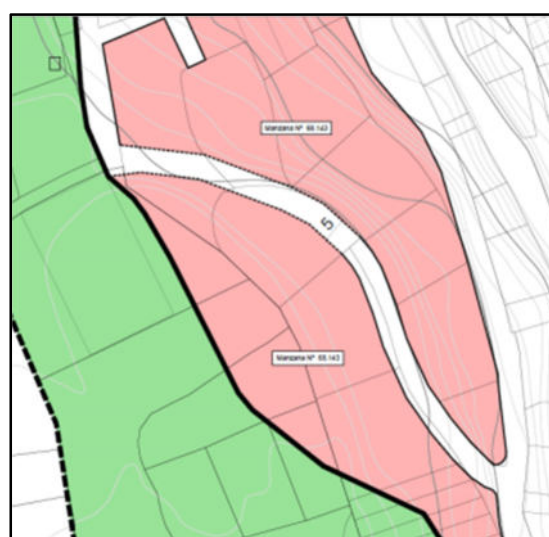
IMAGEN DEL DOCUMENTO MP Nº1



PLANO 1: CLASIFICACION DEL SUELO NNSS



VISTA AEREA DE CATASTRO



PLANO O.1.2. CALIFICACION DEL SUELO MP Nº1

*“Con el cambio de trazado no alteramos la calificación del suelo de la zona, afectando solo al trazado del vial. No se alteran las condiciones de usos e intensidades de las Normas Subsidiarias. Se modifica en planta el vial existente, **creando un sistema general de viario público**, con tamaño de 5 metros de anchura.”*

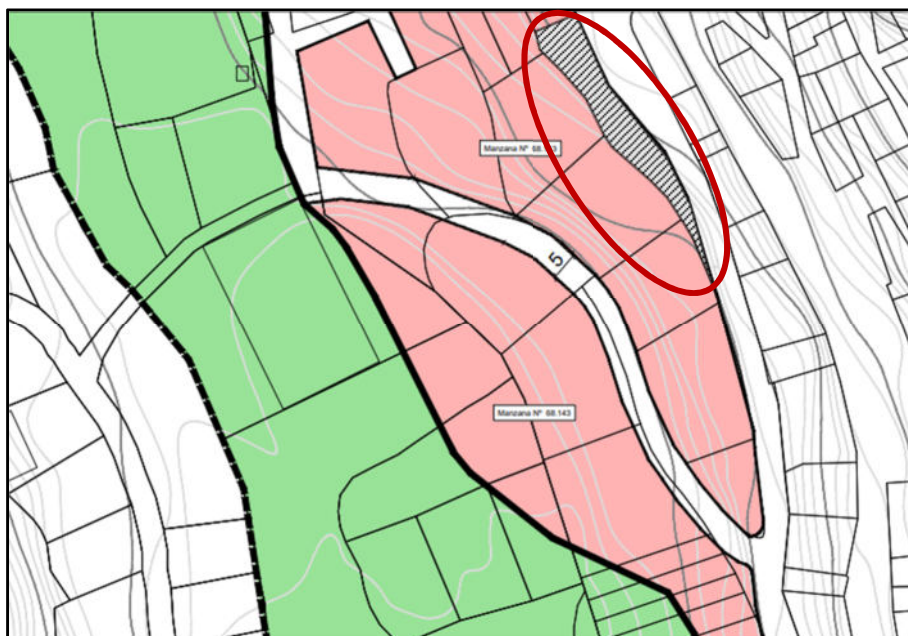




La modificación del viario supone afección de varias parcelas (5.200m²según página 15 de la M.I. del documento técnico de modificación). Están clasificadas como suelo urbano, en las que es precisa la delimitación de una unidad de actuación urbanizadora para su futura viabilidad.

A SUBSANAR 04: Modificación de trazado C/ Eras

1. Para su correcto desarrollo, se delimitará la unidad de actuación (U.A.) en el plano O.1.2 y correspondientes, incluyendo todas las parcelas afectadas por la nueva calle propuesta que sean de dominio privado. Se señala en el plano una zona que se incluye como suelo urbano privado y es dominio público en el Catastro (zona que absorbe el desnivel entre la calle Soledad y las parcelas colindantes con la nueva calle) que, en ese caso, no deberá formar parte de la U.A.



2. Se fija como sistema general el nuevo trazado de la C/ de las Eras, con un ancho de viario de 5 m. Se deberá cumplir con la Orden TMA 851/2021. Justificar su cumplimiento con representación gráfica de su sección.
3. La modificación propuesta queda ubicada dentro de las zonas de protección del Dominio Público Hidráulico (zona de policía del río Arlés).

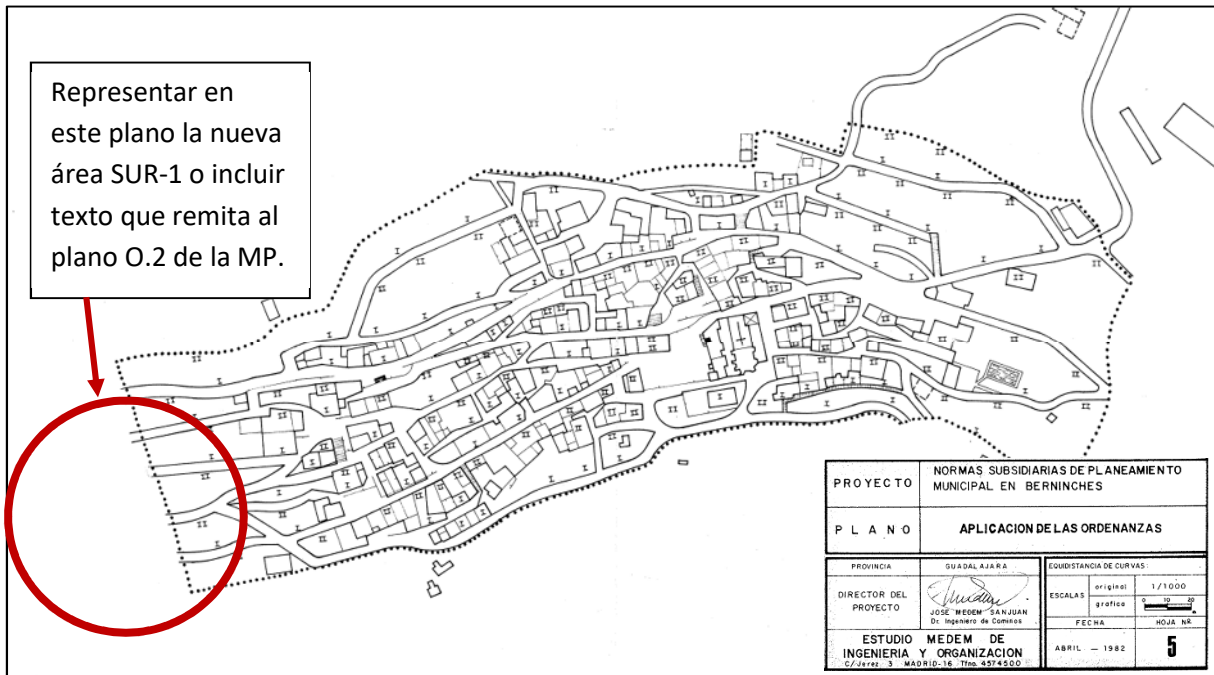
El informe de la CHT menciona que no se ha presentado estudio hidrológico con delimitación del dominio público hidráulico, sus zonas de protección, zonas inundables y zonas de flujo preferente, a tener en cuenta en la planificación del suelo. Según la disposición adicional primera del RSR, cuando las zonas de protección del dominio público hidráulico estén en el interior del casco urbano y no existan hábitats de protección asociados, **será preceptiva la emisión previa del informe del órgano competente en materia de aguas sobre el Estudio Hidrológico y de riesgo de avenidas**, teniendo en cuenta que está prohibida la edificación de viviendas en las zonas inundables.

4. En la página 82 de la MJ están cambiados los planos respecto al texto.



A SUBSANAR 05

1. El plano O.3 no marca el perímetro del SUR-1 con la línea que señala la leyenda. Se deberá modificar.
2. El plano O.3 de la MP sustituye al plano 1 de las NNSS vigentes. Se deberá denominar plano 1 y dejar claro que sustituye al de las NNSS. Además, este plano deberá contener la misma información que el plano de origen, es decir, incluir las ordenanzas de aplicación y la zona verde de protección del plano 1 original.
3. En cuanto al resto de planos de la modificación, su denominación deberá guardar relación con los planos que modifican de las NNSS y se deberán incluir gráficamente las innovaciones propuestas como la ampliación de suelo urbano (SUR-1). Por ejemplo, el plano 5 de las NNSS queda alterado por la presente MP, se deberá hacer un plano 5-modificado en el que se incluya en SUR-1 o incluir texto que remita al plano O.2 de la propuesta.



Proceder la misma forma con los planos afectados de las NNSS vigentes.

4 INFORME

Se realiza el presente informe en contestación al oficio remitido por el Ayuntamiento de Berninches, a través del registro de entrada en la Delegación Provincial de Fomento (Guadalajara), por el que solicita informe en relación a la Modificación Puntual nº1 de las NNSS del municipio, y que propone 3 modificaciones de distinto tipo.

Documento verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 36F0AF746C7872E1C933C5 <https://www.jccm.es?csv=36F0AF746C7872E1C933C5>





4.1 RESPECTO A LA OPORTUNIDAD Y VIGENCIA

Conforme al art. 41 del TRLOTAU, en su punto 3, la modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando se refiera a elementos propios del Plan de Ordenación Municipal deberá respetar las siguientes reglas, conforme a la letra b) del artículo indicado:

“No podrá tramitarse modificación alguna que afecte a determinación propia del Plan de Ordenación Municipal una vez expirado el plazo por éste señalado o del fijado en cualquier otra forma para su revisión. Se exceptuarán de esta regla los supuestos en los que se acredite el inicio de los trabajos de revisión o redacción del Plan.”

Hay que tener en cuenta en relación a la vigencia del planeamiento anterior a la entrada en vigor del TRLOTAU, que según la Disposición transitoria quinta del TRLOTAU, los planes e instrumentos de ordenación vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley conservarán su vigencia hasta su revisión o total cumplimiento, excepto en lo referido a la participación pública en las plusvalías y a su ejecución, que se realizarán conforme a lo dispuesto en esta Ley. Cualquier innovación de estos planes e instrumentos urbanísticos deberá adaptarse a las determinaciones y el contenido del TRLOTAU, así como tramitarse y aprobarse conforme al procedimiento prescrito en la misma.

Según establece el artículo 11 del D235/2010, corresponde a la Comisión de Concertación Interadministrativa la emisión del informe único de concertación interadministrativa, establecido en el art. 10.6 del TRLOTAU, para municipios de menos de 10.000 habitantes, previo a la aprobación definitiva de la modificación del planeamiento general.

4.2 ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN

A/ ORDENACIÓN ESTRUCTURAL O DETALLADA

El artículo 19 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU establece las determinaciones de ordenación estructural del planeamiento.

Según indica el documento técnico, la modificación puntual afecta a determinaciones establecidas en el artículo 19, entre ellas, a la clasificación del suelo, establecimiento del uso global mayoritario y señalamiento de sistemas generales.

Por tanto, se trata de una **MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS NNSSMM.**

Los objetivos de la modificación;

Nº	OBJETIVOS DE LA MODIFICACION	Normativa vigente afectada	OE/ OD
1	Clasificación de SRR en SUR en la prolongación de C/ Mayor.	Planos de ordenación	OE
2	Uso global mayoritario e intensidad edificatoria del nuevo SUR-1. Para el nuevo espacio SUR-1 se asignan los mismos usos que la ordenanza de Casco Antiguo, y una intensidad edificatoria de ámbito de 0,80m ² c/m ² s, similar al resto del núcleo de población.	Planos de Ordenación y memoria justificativa	OE



3	Señalamiento como sistemas generales la prolongación de C/Mayor y nuevo trazado de la C/Las Eras	Planos de Ordenación y memoria	OE
4	Peatonalización de C/ Baja	Planos de Ordenación	OD
5	Nuevo trazado C/ Las Eras	Planos de Ordenación	OD
6	Redes de infraestructuras en SUR-1 y C/ Las Eras	Planos de Infraestructuras	OD

B/ INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	FECHA	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Tajo	X		31/01/2025	No se presenta estudio hidrológico con delimitación de dominio público hidráulico, zona de servidumbre, zona de policía, zona inundable (500 años) y zona de flujo preferente (100 años). Ver limitaciones de uso y edificación en estas zonas según informe de la C.H.T.
Agencia del Agua		X		No contestan. Solicitado el 02/08/2024
Carreteras JCCM	X		08/05/2025	No produce afección directa a la red de carreteras autonómicas.
Servicio de Medio Natural	X		13/01/2025	No afecta a recursos naturales protegidos ni áreas protegidas. Propone que se diferencie el suelo rustico del término municipal en las dos categorías reguladas en el RD242/2004: SRR y SRNOEP
D.P de Guadalajara de la Cª de Educación, Cultura Y Deportes	X		30/10/2024	Cultura: informe favorable. Deportes: no resulta necesario. Educación: no resulta necesario.
Mº de Fomento, Carreteras del Estado en CLM		X		No es necesario.
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial		X		Solicitado el día 02/08/2024. No han contestado.
D.P. de Guadalajara de la Cª de Desarrollo Sostenible				Pendiente de envío por Desarrollo Sostenible. Solicitado 02/08/2024



D.P. de Guadalajara de la Cª de Bienestar Social				Solicitado el 02/08/2024. Los planes generales se informan desde Toledo. Pendiente de envío.
D.P. de Guadalajara de la Cª de Sanidad	X		05/08/2024	Deberá cumplir con el RD 3/2023

C/ INFORMACION PUBLICA

- Anuncio de 01/08/2024, publicado en el DOCM de fecha 09/08/2024.
- Anuncio en el periódico "Nueva Alcarria" de fecha 01/08/2024.
- No hay dictámenes de municipios colindantes.
- Certificado del secretario del Ayuntamiento de Berninches de **NO presentación de alegaciones**, de fecha 24/10/2024.

D/ INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO.

A SUBSANAR 06:

Se deberá aportar el informe de impacto de género de la modificación puntual o la justificación de su innecesidad, conforme al artículo 30 de TRLOTAU.

E/ INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA

Según artículo 30.3 del TRLOTAU, " *Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir en su Memoria un Informe de Sostenibilidad Económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos sobre la base de una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios.* "

El documento de planeamiento contiene un informe de sostenibilidad económica, localizado en el **apartado 3.4 de la Memoria Justificativa**, en el que se indica que " *el impacto en la Hacienda Pública Local de la actuación es claramente positivo, dado que los ingresos anuales que genera son muy superiores a los gastos que a ésta le suponen los costes de mantenimiento y prestación de sus servicios en cada uno de los escenarios analizados.* "



4.3 DOCUMENTACIÓN DE LA INNOVACIÓN (ART.121 RP Y NTP)

Art.121 RP	PUNTO	CUMPLIMIENTO
	1. Memoria Informativa y Justificativa	Se aporta
	2. Planos de Información y Ordenación	<p>Se aportan los siguientes planos:</p> <p>I.1 - Localización.</p> <p>I.2 – Estado actual. Ortofoto.</p> <p> I.2.0 – Estado actual. Ortofoto.</p> <p> I.2.1 – Estado actual. Ortofoto: prolongación c/ mayor.</p> <p> I.2.2 – Estado actual. Ortofoto: modificación c/ eras.</p> <p> I.2.3 – Estado actual. Ortofoto: peatonalización c/ baja.</p> <p>I.3 – Planeamiento Vigente</p> <p> I.3.0 – Planeamiento Vigente.</p> <p> I.3.1 – Planeamiento Vigente: prolongación c/ mayor.</p> <p> I.3.2 – Planeamiento Vigente: modificación c/ eras.</p> <p> I.3.3 – Planeamiento Vigente: peatonalización c/ baja.</p> <p>I.4 – Estado actual. Catastro.</p> <p> I.4.0 – Estado actual. Catastro.</p> <p> I.4.1 – Estado actual. Catastro: prolongación c/ mayor.</p> <p> I.4.2 – Estado actual. Catastro: modificación c/ eras.</p> <p> I.4.3 – Estado actual. Catastro: peatonalización c/ baja.</p> <p>I.5 – Estado actual. Parcelario Catastro sobre ortofoto.</p> <p> I.5.0 – Estado actual. Parcelario Catastro sobre ortofoto.</p> <p> I.5.1 – Estado actual. Parcelario Catastro sobre ortofoto: prolongación c/ mayor.</p> <p> I.5.2 – Estado actual. Parcelario Catastro sobre ortofoto: modificación c/ eras.</p> <p> I.5.3 – Estado actual. Parcelario Catastro sobre ortofoto: peatonalización c/ baja</p>



Documento verificable en www.jccm.es mediante
 Código Seguro de Verificación (CSV): 36F0AF746C7872E1C933C5
<https://www.jccm.es/?csv=36F0AF746C7872E1C933C5>



		<p>O.1 – Calificación del suelo.</p> <p>O.1.1 – Calificación del suelo: prolongación c/ mayor.</p> <p>O.1.2 – Calificación del suelo: modificación c/ eras.</p> <p>O.1.3 – Calificación del suelo: peatonalización c/ baja.</p> <p>O.2 – Aplicación de las Ordenanzas.</p> <p>O.3 – Clasificación, usos globales y ámbitos de actuación en suelo urbano.</p> <p>O.4. – Infraestructuras urbanas: Abastecimiento de agua.</p> <p>O.4.1 – Infraestructuras urbanas: Abastecimiento de agua: prolongación c/ mayor.</p> <p>O.4.2 – Infraestructuras urbanas: Abastecimiento de agua: modificación c/ eras.</p> <p>O.5. – Infraestructuras urbanas: Saneamiento.</p> <p>O.5.1 – Infraestructuras urbanas: Saneamiento: prolongación c/ mayor.</p> <p>O.5.2 – Infraestructuras urbanas: Saneamiento: modificación c/ eras</p>
	3. Estudio de Impacto Ambiental	Aportado Estudio Ambiental Estratégico. Pendiente de Informe Ambiental Estratégico
	4. Documento refundido de Ordenanzas modificadas	No afecta a las NNUU.



5 CONCLUSIÓN

El presente informe, que se emite como **informe único de concertación interadministrativa**, realizado en cumplimiento del art. 10.6 del TRLOTAU “*La concertación interadministrativa de los instrumentos territoriales*” y del 135.2.b) del RP, contiene **SUBSANACIONES que se deberán resolver con carácter previo a su aprobación inicial.**

Una vez modificado el documento en atención a las subsanaciones recogidas en el presente informe y a las que se deriven de los informes sectoriales, según el art. 135.3 del RP, el Ayuntamiento en Pleno resolverá sobre su Aprobación Inicial.

Tras lo anterior, se remitirá a este Servicio de Urbanismo, el documento de Modificación Puntual Aprobado Inicialmente, debidamente diligenciado en todas sus hojas, para su aprobación definitiva, conforme al Artículo 37 del TRLOTAU y 136 del RP.

En Guadalajara, julio de 2025

La Jefa de Sección.

La Jefa de Servicio de Urbanismo.