

PLAN ESPECIAL ORDENACIÓN
ZONA COMERCIAL
Calle "A" Parcela 200
Polígono Industrial
"LAS CASAS II"
-SORIA-


TEXTO REFUNDIDO


DICIEMBRE 2024

DILIGENCIA: El presente documento forma parte del Plan Especial de ordenación zona comercial calle "A" parcela 200 Polígono Industrial "Las Casas II", aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno Municipal de fecha 9 de enero de 2025 y consta de 63 folios sellados y rubricados y planos.

LA SECRETARIA GRAL CCTAL
Fdo.: M^a Luisa Plaza Almazán



PROMOTOR:	
SEAMARK AC GROUP S.A.	

EQUIPO REDACTOR:	
ALEJANDRO CABRERIZO DE MARCO Arquitecto	
ESTUDIO CABRERIZO S.L.P.	



PLAN ESPECIAL ORDENACIÓN
ZONA COMERCIAL
Calle "A" Parcela 200
Poligono Industrial "LAS CASAS II"
-SORIA-

TEXTO REFUNDIDO

DICIEMBRE 2024

PROMOTOR:

SEMARK AC GROUP S.A.



DOCUMENTO:

ANEXO 2:

ARQ ANEXO AFECCION ARQUELÓGICA

EQUIPO REDACTOR:

ALEJANDRO CABRERIZO DE MARCO
Arquitecto



DI-MI

MEMORIA INFORMATIVA

PLAN ESPECIAL ORDENACIÓN ZONA COMERCIAL Calle "A"
Parcela 200
Polígono Industrial LAS CASAS II- SORIA-(Soria)



DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

T.0. ANTECEDENTES

T.I. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Capítulo 1 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y TERRITORIALES

- I.1.0 Objeto.
- I.1.1 Promotor
- I.1.2 Redactor
- I.1.3 Situación
- I.1.4 Parcelario y Estado de la Propiedad.
- I.1.5 Morfología y Topografía.
- I.1.6 Suelo, Hidrografía, Vegetación y Paisaje.

Capítulo 2 USOS DEL SUELO EXISTENTE

- I.2.1 Dotaciones Existentes.
- I.2.2 Otros Usos del Suelo Existentes.
- I.2.3 Elementos que deban conservarse protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales, presentes o pasados.

T.II. DETERMINACIONES VIGENTES

Capitulo 1 Planeamiento Urbanístico y Territorial

- 1.1 Encuadre Legal.
- 1.2 Repercusiones de la normativa y el planeamiento sectorial y de las actuaciones para su desarrollo ejecutadas, en ejecución o programadas.
- 1.3 Determinaciones relevantes de los instrumentos de Ordenación del territorio
- 1.4 Grado de desarrollo de los instrumentos del Planeamiento, anteriormente vigentes.

Capitulo 2 Determinaciones de Ordenación General

- 2.1 Determinaciones del planeamiento urbanísticos aplicables.



T.0.- ANTECEDENTES.-

Urbanísticamente, el término municipal de Soria viene ordenado por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria aprobada por la Orden FOM/409/2006 con fecha con de 10 de Marzo de 2006 y publicado en el BOP Soria Nº 47 de 26 de Abril de 2006.

El promotor del presente documento tiene la intención de implantar una actividad de superficie comercial, tienda alimentaria y no alimentaria con sala de ventas comprendida entre 750,00m² y 2.500,00 m², concretamente con una zona de ventas de 2.315.00 m², en edificio exclusivo a desarrollar en la parcela situada en la Calle "A" Parcela **200** actualmente vacante del Polígono Industrial "Las Casas II" de Soria.

La normativa del PGOU de Soria en el CAPITULO 2.8 NORMAS GENERALES DE LOS USOS, en su art.2.8.22. Uso Pormenorizado Comercial apdo.13 Grandes superficies comerciales, para la concesión de licencias con estas características, se someterá previamente al procedimiento de Plan Especial regulado en dicha normativa en el Capítulo 2.3 , Art. 2.3.4 Planes Especiales y se requiere para su implantación, la elaboración de un Plan Especial, de entre los relacionados en el art 147 y 143.2 del RUC y L conteniendo las determinaciones y documentación más adecuada a su finalidad específica.

En marzo de 2023 se recibe el encargo del promotor de la actividad comercial para redactar el presente documento para su tramitación, aprobación Inicial y aprobación Definitiva por parte del Ayuntamiento de Soria.

Con fecha 9 de marzo de 2023 y con el nº 800 de su protocolo , ante el Notario Jose Manuel Beneitez, se procede a la firma de la ESCRITURA DE AGRUPACION DE FINCAS A FAVOR DE LA COMPAÑÍA MERCANTIL "GIL BURGOS SOCIEDAD LIMITADA", agrupación de fincas colindantes.

Con fecha de 12 de Agosto de 2024, se publica en el BOCYL anuncio de información pública relativa a la Aprobación inicial, del Plan Especial de Ordenación Zona Comercial Calle «A», parcela 200 del polígono industrial «Las Casas II», en el término municipal de Soria. Expte.: 11407/2024.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Soria en sesión celebrada el 2 de Agosto de 2024 acordó:

- Aprobar inicialmente el Plan Especial, de Ordenación Zona Comercial Calle «A». Parcela 200. Polígono Industrial «Las Casas II», de Soria.



- Acordar la suspensión de licencia en el ámbito de Plan Especial de conformidad con lo dispuesto en el art. 53 de la Ley 5/1999 de 8 abril de Urbanismo de Castilla y León y 156 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Someter a información pública el documento aprobado inicialmente durante el plazo un mes a partir del día siguiente al de la publicación del último de los anuncios preceptivos de conformidad con lo dispuesto en el art. 52.1 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (B.O.C. y L., Diario de mayor difusión en la provincia y página web)

De acuerdo, al informe técnico de la aprobación inicial, se remitía a ser subsanado el documento para la aprobación definitiva.

Por lo tanto, y en consecuencia, se redacta la presente documentación para la subsanación del documento y para someterlo a la aprobación definitiva sin que los defectos detectados afecten a la ordenación.

T.I.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.-

Capítulo 1.-DATOS. CARACTERISTICAS FISICAS y TERRITORIALES.

I.1.0.- OBJETO.-

El presente documento tiene por objeto:

1.- Implantar una edificación destinada al Uso comercial en la Parcela 200 (según numeración de catastro) situadas en la Calle “A”, con referencia catastral actualizada 2850717VM4225S0001HA

2.- Incorporar dentro del Uso compatible Comercial, el Uso elemental 3º previsto en la normativa del P.G.O.U. de Soria vigente, a las “Determinaciones de Uso” correspondientes a las condiciones particulares de la Norma 6. Industria en ámbito del presente Plan Especial.

3.- Establecer los ajustes requeridos, en las condiciones que se establecen para este tipo de planes especiales en el apdo. final del art 2.8.22 Uso pormenorizado comercial OD) del P.G.O.U.

El presente documento se redacta según la normativa del P.G.O.U. de Soria, las prescripciones establecidas tanto en la Ley 5/99 Ley de Urbanismo de Castilla y León como en el decreto 22/2004 correspondiente al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, textos refundidos y sus modificaciones.

Se redacta sobre la cartografía básica del Ayuntamiento de Soria, y



levantamiento topográfico y taquimétrico actual realizado por el topógrafo Antonio Postigo Albo facilitadas por el promotor.

I.1.1.-PROMOTOR.-

Se redacta el presente Plan Especial de Ordenación de Zona Comercial por encargo de SEMARK AC GROUP S.A. con domicilio a efecto de notificaciones en el Parque Empresarial MARINA-MEDIO CUDEYO, Calle Rubayo nº 2, C.P. 39719,- OREJO (Cantabria) Y NIF nº ***0503** y representada por D. Ángel Agüeros Rábago con DNI ***17.61**.

I.1.2.- REDACTOR.-

El autor del presente trabajo es el Equipo Redactor integrado por la empresa ESTUDIO CABRERIZO S.L.P dirigido por el arquitecto Alejandro Cabrerizo de Marco, colegiado, entre otros en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este - Demarcación de Soria - y nº 3343 y domiciliado profesionalmente a efecto de notificaciones para el presente trabajo en Soria en C/ Puerta de Nájera nº 6.

I.1.3.-SITUACIÓN.-

La parcela sobre la que se propone el presente Plan Especial se sitúa al noroeste del núcleo urbano de Soria concretamente en el Polígono Industrial “Las Casas II”, Parcela nº 200 de la Calle “A” formando parte de la manzana delimitada por las Calles , “A” al Noreste, Calle “F” al noroeste, Calle “C” al suroeste y Calle “J” al Sureste. Denominada catastralmente Parcela 17 de la Manzana Catastral 28587

El Plan Especial de Ordenación de Zona Comercial se desarrolla en el ámbito de la parcela, que en la actualidad se encuentran sin edificar, disponiendo de todos los servicios urbanos, y se corresponde con parcelas resultantes, segregadas/ agregadas en el proceso de urbanización y reparcelación del Polígono Industrial de Las Casas gestionado por Gesturcal S.A. a principio de los años 90 del siglo XX y que se encuentra completamente finalizado.

La parcela se encuentran sin edificar calificada en la Norma Zonal 6 grado 2 del P.G.O.U. para Uso Industrial.

La parcela es de titularidad Privada.



La parcela que conforma el ámbito del Plan Especial tiene un único frente a la Calle "A" calle Principal de acceso al Polígono Las Casas es la resultante nº 200 (agrupación de las 200B-1 y 200b-2) situada en el vértice noreste de la Manzana I en las proximidades de la Glorieta de entrada al Polígono Las Casas I, que conecta con la Avenida de la Constitución

DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA CONCERNIDA. (Según registro actual)

URBANA.- **SOLAR** denominado **doscientos B-1** y **doscientos B-2**, sito en Soria, en su Polígono Industrial "Las Casas II", Calle A. Tiene una superficie de **_siete mil quinientos siete metros cuadrados.** Linda : Norte, parcela que fue segregada número 200 A en la calle F; Sur, parcelas 201 en la calle A ,y 202 y 203 en la calle J; Este ,carril bici en calle A; y Oeste , parcelas C4 y C5 en la calle C y 210 en la Calle F.

Referencia catastral: 2850717WM4225S0001HA

I.1.4.- PARCELARIO y ESTADO DE LA PROPIEDAD.

La titularidad de la parcela particular que compone el ámbito de Plan Especial de Ordenación Zona Comercial Calle "A de Soria. actualmente corresponden a:

Parcela 200B-1-200B-2

TITULAR.- GIL BURGOS SOCIEDAD LIMITADA, ***2011**

Título :Agrupación

Naturaleza del derecho: Propiedad.

Participación (100 %)

AFECCION Superficial del Plan Especial :TOTAL

SUPERFICIE 7.507.00 M²

CLASIFICACIÓN : SUELO URBANO.

CALIFICACIÓN: NZ-6 Grado 6 INDUSTRIAL

DENOMINACIÓN: 200

DATOS CATASTRALES

Superficie catastro 7.507.00 M².

CL SIN NOMBRE A 200 Suelo

42190 SORIA (SORIA)

REFERENCIA CATASTRAL : **2850717WM4225S0001HA.**

La parcela donde se propone el presente Plan Especial se sitúa al noroeste del núcleo urbano de Soria dentro del SUELO URBANO del Polígono Industrial "Las Casas II"



El Plan Especial abarca el 100 % del ámbito de la parcela, que en la actualidad se encuentra completamente urbanizada y sin edificar y vallada, calificada para Uso Industrial y es de titularidad privada.

No hay afección al suelo publico dentro del presente Plan Especial

A continuación, se encuadra y relaciona el propietario y el titular de derechos reales que actualmente corresponde a:

Nº PARCELA REFERENCIA CATASTRAL Aportación	SITUACIÓN	SUPERFICIE M ² Catastral	TITULARES	(%)
1 2850717WM4225S0001HA Total	CL SIN NOMBRE A 200 Suelo. Soria	7.507,00 M ²	GIL BURGOS S.L.	100.00
TOTAL AMBITO PLAN ESPECIAL ZONAL COMERCIAL		7.507.00 M²	PRIVADOS	100.00

La delimitación del ámbito del Plan Especial se presenta adaptada a la cartografía digital facilitada en la fecha de la redacción inicial del presente documento y los datos reales contenidos en el levantamiento topográfico y taquimétrico que se incorpora realizado por Antonio Postigo Topógrafos .

De conformidad con los datos obtenidos de la documentación catastral (Enero de 2024), el levantamiento taquimétrico y de acuerdo a la delimitación de la PLAN ESPECIAL ORDENACIÓN DE ZONA COMERCIAL la superficie de la parcela 17 de la manzana 28507 que es el ámbito del Plan Especial del ámbito tiene una **superficie total de 7.507.00 M.²**

Se reproduce Nota Simple informativa simple registral de 25 de mayo de 2023





NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 6793436

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Registro de la Propiedad Soria N°1
Calle Nicolás Rabal, 23 C - 5°
CP 42003 Soria

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 25/05/2023 08:00:51
 FINCA DE SORIA N°: 58364
 C.R.U.: 42006001583128

DATOS REGISTRALES

Tomos: 2791 Libro: 1010 Folio: 75 Inscripción: 1

DESCRIPCION

URBANA.- SOLAR denominado **doscientos B-1** y **doscientos B-2**, sito en Soria, en su Polígono Industrial "Las Casas II", calle A. Tiene una superficie de **siete mil quinientos siete metros cuadrados**. Linda: Norte, parcela que fue segregada número 200A en la calle F; Sur, parcelas 201 en la calle A, y 202 y 203 en la calle J; Este, carril bici en calle A; y Oeste, parcelas C4 y C5 en la calle C, y 210 en la calle F.

Referencias catastrales: 2850716WM4225S0001UA y 2850705WM4225S0001RA.

Esta finca se encuentra coordinada con Catastro a fecha 25/05/20231, por lo que se extienden a ésta las presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria en cuanto a sus datos relativos a la ubicación y a la delimitación geográfica.

URL GEOPORTAL:

<https://geoportal.registradores.org/idufir/42006001583128>

COORDENADAS:

SRID=25830;MULTIPOLYGON (((542876.44 4624894.81, 542876.82 4624894.48, 542878.71 4624892.86, 542883.82 4624887.88, 542891.22 4624880.3, 542891.6 4624879.91, 542901.15 4624870.13, 542905.57 4624865.39, 542891.6 4624851.9, 542891.22 4624851.53, 542858.99 4624820.39, 542832.11 4624794.43, 542829.17 4624791.59, 542828.94 4624791.37, 542828.63 4624791.59, 542826.33 4624793.2, 542811.2 4624805.31, 542810.33 4624806, 542796.15 4624817.33, 542795.76 4624817.65, 542794.92 4624818.32, 542794.11 4624818.97, 542778.15 4624831.74, 542774.59 4624834.59, 542847.95 4624905.43, 542857.87 4624903.82, 542859.96 4624903.36, 542864.04 4624902.18, 542866.08 4624901.4, 542869.35 4624899.75, 542871.3 4624898.63, 542872.49 4624897.87, 542874.85 4624896.17, 542876.44 4624894.81)))

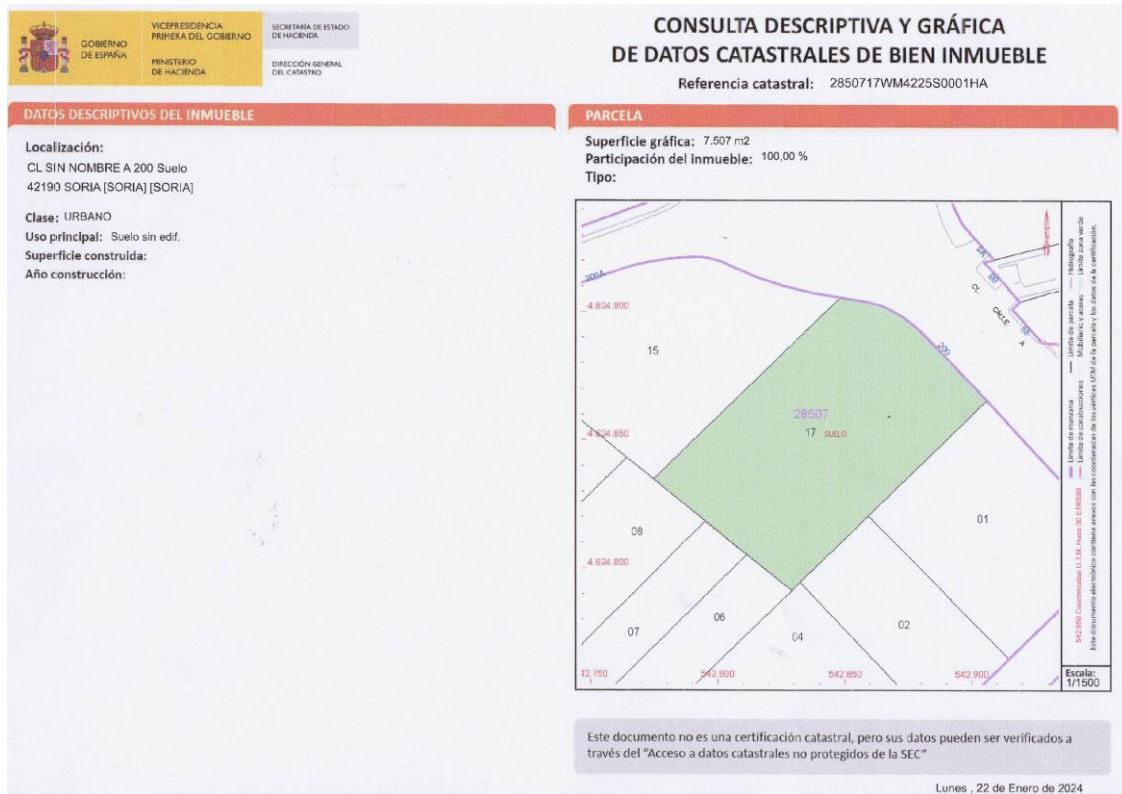
TITULARES ACTUALES

Nombre : GIL BURGOS, SOCIEDAD LIMITADA
 C.I.F. : B42201137
 Título : Agrupación
 Naturaleza del Derecho : Propiedad
 Participación : (100,00%)
 Fecha Escritura : 09 de marzo de 2023
 Notario : Don José Manuel Benéitez Bernabé

Población : Soria
 Protocolo : 800/2023
 Inscripción : 1ª
 Fecha inscripción : 25/05/23
 Tomo/Libro/Folio : 2791/1010/75

FICHA CATASTRAL PARCELA 17 MANZANA 28507





I.1.5.- MORFOLOGÍA y TOPOGRAFÍA.

El ámbito que abarca el Plan Especial se circunscribe en su superficie a la actual parcela agrupada denominada 200, que tiene forma sensiblemente de cuadrilátero irregular con unas medidas medias de 110 m. de fondo por 69 m. de ancho.

Linda al noreste con la Calle "A" a la que tiene su frente en línea quebrada convexa de varios tramos rectos con una longitud global de 70.24 metros; Al Noroeste con la Parcela 200-A en línea recta de 105.10 m, Al Suroeste con las Parcelas sitas en los numero 4 y 5 de la Calle "C" y parcela 210, en línea quebrada de dos tramos rectos, de 64.34 m y chafalán sur de 7.57 metros; Al Sureste en línea recta con las parcelas 202 y con la parcela 201 en línea recta de 101.66 metros. Tiene una superficie total de 7.507.00 metros cuadrados.





La topografía del ámbito es completamente plana, por estar explanada en la actualidad con desniveles mínimos de apenas 70-50cm. Como se observa el viario tiene pendiente hacia el sur, a lo largo de la rasante de la Calle “A” La diferencia entre los extremos en la rasante de la parcela es de 2,00 m desnivel, desde la cota +1081.01 en el vértice Este, hasta la cota +1083.12 en el vértice Norte, la más elevada. Como se observa en la documentación gráfica del plano PI-3 la parcela tiene un talud que separa las subparcelas iniciales.

En el interior de la parcela tenemos dos plataformas principales una a la cota aproximada de +1081.65 zona sureste y otra plataforma a la cota +1082.30 en la zona noroeste

I.1.6.-CLIMATOLOGÍA, SUELO, HIDROGRAFIA, VEGETACIÓN Y PAISAJE.

En Soria y sus alrededores que engloba a los terrenos del ámbito del presente Plan Especial, puede considerarse dentro del denominado “clima mediterráneo templado” con temperaturas medias anuales entre 8°C y 10°C. Los inviernos resultan ser fríos y prolongados, (temperaturas medias



mensuales entre 1 y 5°C), con precipitaciones de nieve y/o aguanieve, relativamente frecuentes. Los veranos son de corta duración (temperaturas medias mensuales entre 14 y 24°C), y con precipitaciones generales en forma de tormentas aisladas. La pluviometría media anual se sitúa en torno a 580 mm, por metro cuadrado, repartiéndose alrededor a los 100 días anuales, con mayor frecuencia en invierno y primavera.

El número medio de horas de sol anuales es de 2600 horas

Los vientos dominantes proceden del Norte Oeste y Noreste, de acuerdo a los datos de la estación de Soria

Los terrenos contenidos dentro del ámbito del Plan Especial están formados por capa terriza, explanación, en un primer estrato, posteriormente presenta una constitución homogénea, con algunos afloramientos discontinuos de formaciones calizas sobre una base de conglomerados de arenisca y arcilla. No son presumibles problemas o sobrecostes en la cimentación de las edificaciones a implantar

Toda la zona estudiada pertenece a la cuenca hidrográfica del Duero, el drenaje de la zona se hace por el arroyo de la Fuente del Rey, con una pendiente media del 5% no presenta problema alguno de evacuación del agua de escorrentía. Dado que se sitúa en el bore de la calle "A", por el Polígono Las Casas inicial, la evacuación puede efectuarse por medio de los colectores existentes de los viales

Desde el punto de vista hidrogeológico el terreno presenta una permeabilidad media-baja con la existencia de un nivel freático relativamente alto en la zona este (Fuente del Rey)

En cuanto al paisaje, se trata de un espacio eminentemente urbanizado, de carácter industrial, sin valor paisajístico natural intrínseco, que se configura como solar vacante a completar de edificación.

Capítulo 2. USOS DEL SUELO EXISTENTE.

I.2.1.-DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES.

El ámbito de la Plan Especial dispone de las dotaciones urbanísticas exigibles, y se encuentran dentro o en las proximidades del mismo, de ahí su carácter de suelo urbanizado o Suelo Urbano Consolidado

Según los planos (PI) de INFORMACIÓN / DOTACIONES EXISTENTES, el ámbito del presente Plan Especial cuenta con Proyecto de



Urbanización redactado y ejecutado

Dichos servicios se encuentran para la parcela en su frente de la Calle “A”

I.2.1.1. EDIFICACIONES EXISTENTES.

Así mismo, se relaciona el uso, edificaciones e instalaciones existentes en la parcela

Parcela	Afección	CLASIFICACION	Utilización	Edificaciones	Instalaciones
200	100 % Total	SOLAR / Suelo Urbano.	Campa Vehículos	NO	NO

I.2.1.2. RED VIARIA EXISTENTE.

En la actualidad la red viaria, de carácter rodado que es alineación de fachada de la parcela en el lindero noreste es la calle “A” del Polígono Industrial “Las Casas” sobre la que tiene un frente de fachada curvilíneo de 70 m de longitud aproximadamente.

Es un viario general o estructurante (considerado por PGOU como SS.GG. Viario) completamente consolidado y ejecutado que tiene un ancho entre alineaciones de 32.00 m, y que está compuesto por una acera en el límite este, de 3.00 m. de anchura, dos carriles por sentido, con un ancho de 7.50 m mediana ajardinada de 5.00 metros y una acera en el frente de la parcela de 9.00 metros de anchura total que alberga un carril bici de 3.50 metros y una franja ajardinada de separación entre este y la acera peatonal pavimentada.

La parcela tiene frente y linda con el carril bici de la Calle “A” al noreste, el resto de linderos del ámbito (sureste, suroeste y noroeste) lo son con parcelas de uso privativo y otros propietarios por lo que no dispone de ningún otro acceso salvo el de su frente de fachada.

Los terrenos del ámbito se encuentran en las inmediaciones de la rotonda general de distribución del Polígono de Las Casas I y II, que lo comunica por medio de la aludida Calle “A” con la Avenida Constitución ya en el núcleo urbano de Soria

I.2.1.3. RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE.

Conforme al desarrollo de la urbanización del Polígono Industrial Las Casas, ejecutado en su día, por el frente norte y noreste del ámbito de este Plan Especial, siguiendo el trazado de la Calle “A” discurre saneamiento



general constituido por ovoide 70-122.5 por el centro de la vía concretamente en su mediana reservada esta para la red de pluviales, que tiene su vertido en el arroyo de la Fuente del Rey en un tramo intermedio de la Calle A aguas abajo.

La red de fecales proviene del margen izquierdo que a la altura del vértice este de la parcela cruza al frente de la parcela para transcurrir , ya por este margen y bajo acera por toda la Calle “A” hasta conectar con la red municipal en la Avenida Constitución hasta la depuradora municipal aguas abajo en el rio Duero.

El colector general enterrado de fecales es un Ovoide 70.122.5 y dispone de pozo de entronque en el vértice este frente de la parcela 200. Dispone de acometida de saneamiento ejecutada.

I.2.1.4. RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE.

Se dispone de conexión a la Red de Abastecimiento con caudal y presión aceptable, situada de manera paralela al colector de fecales en el vértice Este de la parcela mediante conducción enterrada de FC-125 ya en el frente de la Calle “A” que conecta con la Avenida de la Constitución con la malla de la red municipal.

La procedencia del agua es de la ETAP de Soria.

I.2.1.5. RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN EXISTENTE.

Se dispone de conexión a Red de Media-Baja al igual que el resto de servicios se encuentra canalizados por la Calle “A”. Así mismo, existe en las inmediaciones una línea aérea de AT que aflora aérea sobre soportes metálicos.

I.2.1.6. RED DE ALUMBRADO EXISTENTE.

Al Igual que el resto de las instalaciones, en el frente noreste de la parcela existe la instalación de alumbrado público en la Calle “A”, mediante conducción enterrada, Se ubican dos báculos (2) de iluminación de calzada de 8 m de altura.

I.2.1.7. RED PÚBLICA DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS

La instalación de la red pública de comunicaciones electrónicas existente en la zona está constituida por la canalización, arquetas y red canalización que se sitúan en el inicio de la Calle “A” en canalización de 4T de PVC 110 mm.



Junto al lindero norte existe arqueta y que se utilizará como punto de acometida y desarrollo interior para el ámbito con trazado coincidente con el de las vías públicas. Así mismo, se dispone despliegue de Red de fibra óptica con trazado similar.

I.2.1.8. RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS EXISTENTE.

El circuito de distribución de Gas Natural, en el ámbito, consiste en la conexión a la red Alta presión a (16 Kg/cm²) que discurre por la Calle "A" del Polígono Industrial, por el margen derecho, opuesto al del ámbito del presente Plan Especial.

I.2.2. OTROS USOS DEL SUELO EXISTENTES.

No existen otros usos existentes, a excepción de los usos casuales de campa, o almacén, siendo usos provisionales y de acuerdo a su naturaleza urbana.

I.2.3.- ELEMENTOS QUE DEBAN CONSERVARSE PROTEGERSE O RECUPERARSE POR SUS VALORES NATURALES O CULTURALES, PRESENTES O PASADOS.

En el ámbito del Plan Especial no figura ningún elemento en el planeamiento, que haya de protegerse o conservarse, de carácter natural ni cultural, por formar parte del Polígono Industrial desarrollado anteriormente y no considerado.

T.II.- DETERMINACIONES VIGENTES.-

Capítulo 1.-PLANEAMIENTO URBANÍSTICO y TERRITORIAL.

II.1.1.- ENCUADRE LEGAL.

Teniendo en cuenta que el presente Plan Especial de Ordenación Zona Comercial tiene como base legal los preceptos contenidos en la legislación Urbanística y de Ordenación del Territorio, así como los instrumentos generales de planeamiento municipal, serán de aplicación:

Legislación Estatal:

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario



Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954
Decreto 1006/1966 de 7 de abril Reglamento de Parcelaciones

Legislación Autonómica:

Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León **LU/99**.
B.O.C.Y.L. 15.04.99.

Ley 10/2002, de 10 de julio, de Modificación de la Ley de Urbanismo
LM/02. B.O.C.Y.L. 12.07.02

Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Regeneración Urbana de Castilla y
León. B.O.C.Y.L. 29.09.14.

Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla
y León **LOT 10/98** B.O.C.Y.L. 10.12.98.

DL 2/2014, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de
la Ley de Comercio de Castilla y León B.O.C.Y.L. 1.09.14

Corrección de Errores B.O.C.Y.L. 18.11.99

Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de Modificación de la Ley de
Ordenación del Territorio. B.O.C.Y.L. 30.12.03

Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla
y León **RU 22/04** B.O.C.Y.L. 02.02.04

Corrección de Errores B.O.C.Y.L. 02.03.04

Modificaciones Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, B.O.C.Y.L.
26.12.05

Decreto 68/2006, de 5 de octubre. B.O.C.Y.L. 11.10.06

Decreto 6/2016, de 3 de marzo. B.O.C.Y.L. 4.03.16

Decreto 28/2010, de 22 de julio, por la que se aprueba la Norma Técnica
Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León. B.O.C.Y.L.
28.07.10 (art.

Orden FOM 1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la
Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre Normalización de los
Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (**ITPLAN**) B.O.C.Y.L. 10.10.06

Planeamiento Municipal:

ORDEN FOM/409/2006 de 10 de marzo. Revisión del Plan General de
Ordenación Urbana de Soria, Publicada el 26 de abril de 2006 .B.O.P. 47/2006-
PGOU 06.

Así mismo, son de aplicación concreta, las siguientes Modificaciones
puntuales del PGOU de Soria relativas al ámbito de la Norma Zonal 6.

Modificación Puntual nº 25 del PGOU modificación del parámetro de
ordenación detallada, Altura Máxima de la “Norma Zonal 6”, aprobado
definitivamente con fecha de 10 de Enero de 2019 y publicada en el BOCYL nº
13 de fecha de 21 de Enero de 2019 **MP-25 PGOU**.

Modificación Puntual nº 28 del PGOU, modificación parámetro



Ordenación Detallada Volumetría Máxima de la “Norma Zonal 6”, aprobado definitivamente con fecha de 23 de Diciembre de 2021 y publicada en el BOCYL nº 5 de fecha de 10 de Enero de 2022 **MP-28 PGOU**.

Legislación sectorial (COMERCIO)

DECRETO 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.

II.1.2- REPERCUSIONES DE LA NORMATIVA Y EL PLANEAMIENTO SECTORIAL Y DE LAS ACTUACIONES PARA SU DESARROLLO EJECUTADAS, EN EJECUCIÓN O PROGRAMADAS.

No existe Planeamiento sectorial para el ámbito del presente Plan Especial.

II.1.3 DETERMINACIONES RELEVANTES DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

No existe Planeamiento de Ordenación Territorial aplicable.

II.1.4.- GRADO DE DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO ANTERIORMENTE VIGENTES.

Existe planeamiento previo desarrollo por medio de Plan Parcial Polígono Industrial Las Casas II redactado por los Servicios Técnicos Municipales con fecha de abril de 1989 y asumido por el P.G.O.U vigente.

En la actualidad la urbanización esta completada y la gestión del mismo finalizada en el año 2006.

La Revisión del PGOU de 2006 asumió la ordenación contenida en dicho planeamiento anterior, y estableció la regulación edificatoria de dicho Plan Parcial de Ordenación de manera específica, correspondientes a las parcelas existentes y resultantes, con carácter (clasificación actual) de suelo urbano, con la calificación de Uso Industrial dentro de la Ordenanza o **Norma Zonal 6 Grado 2 Industria en Polígono**.

Capitulo 2.-DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

II.2.1.-DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO APLICABLES.

Es de aplicación la Revisión del PGOU y las Modificaciones Puntuales nº



25 y 28, en lo que se afecta a la Norma Zonal 6 y a su Grado 2 (Industria en Polígono).



Extracto Hojas 5 y 7 del Plano 5 Clasificación Calificación y Regulación PGOU

La parcela del ámbito según las condiciones particulares y las de la Norma Zonal de aplicación tiene las determinaciones urbanísticas siguientes :

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano Consolidado.

CALIFICACIÓN: Norma Zonal 6 Grado 2 INDUSTRIA EN POLIGONO.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Tipologías Industrial en edificación aislada y entre medianeras.

USO PREDOMINANTE: **Industrial** en todos sus usos pormenorizados

USOS COMPATIBLES:

Residencial Vivienda, como anexa y vinculada a la industria, para vivienda del vigilante. Una (1) vivienda por parcela, con un máximo de cien (100) metros cuadrados construidos y computables a efectos de edificabilidad.

Terciario:

Uso Pormenorizado Comercial, en situación 1ª y 2ª, Usos elementales 1º y 2º.

Uso Pormenorizado Oficinas, en situación 2ª, usos elementales 1º y 2º. vinculados a la actividad industrial del edificio.

Uso Pormenorizado Recreativo, en situación 2ª, usos elementales 1º y 2º

Equipamiento, espacios libres públicos, vías públicas y servicios urbanos

Equipamiento, en situación 1ª en todos sus usos pormenorizados

Servicios Urbanos, en situación 1ª en todos sus usos pormenorizados

Espacios Libres, en todos sus usos pormenorizados

Vías Publicas, en todos sus usos pormenorizados

USOS PROHIBIDOS:



Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.

ALINEACIONES Y RASANTES.

Son las existentes, salvo las establecidas en el plano de ordenación o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento.

ALTURA DE EDIFICACIÓN Y NUMERO DE PLANTAS (*)

- En los grados 2 y 3 se establece una altura máxima de diez (10) metros, medidos en vertical y en cada punto medio de la fachada, con independencia de las plantas que se realicen en su interior

- La cota de origen y referencia para la medición de la altura de la edificación será la del contacto de la edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso al edificio.

- Por encima de la altura máxima se podrán edificar elementos singulares auxiliares y necesarios para la actividad industrial que requieran mayor altura, tales como chimeneas, torres, tolvas, grúas, edificios de almacenaje industrial en altura, etc... que deberán tratarse con materiales y composición estética. Los edificios de almacenaje deberán estar directamente relacionados con una industria de producción anexa, y constituir exclusivamente su zona de almacenaje de producción o acopio de material, cumpliendo los parámetros relacionados con el volumen edificatorio, con una altura máxima de 15 m, pudiéndose sobrepasar dicha altura de 15m siempre que se justifique técnicamente, en atención a las necesidades del proceso de producción o almacenaje a implantar. cumpliendo los criterios de edificabilidad máxima, como un coeficiente en m^2/m^2 , y en m^3/m^2

CONDICIONES DE PARCELA

-Se respetará la parcela existente siempre que provenga de una actuación de desarrollo del planeamiento anterior o amparada en normativa sectorial de carácter municipal.

-La superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados, con un frente mínimo de quince (15) metros.

OCUPACIÓN

La ocupación por el conjunto de edificaciones, sobre y bajo rasante, en ningún caso podrá rebasar:

-La resultante de aplicar los retranqueos, con un máximo del setenta y cinco por ciento (75%).

-Solo se permite una planta bajo rasante

EDIFICABILIDAD (*)

-La edificabilidad neta sobre parcela edificable será como máximo de 1,00 m^2/m^2

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN



-Las edificaciones se separarán las distancias, medidas en proyección horizontal y desde las fachadas que se establecen a continuación:

Posición respecto de la alineación oficial:

-La separación entre el plano de fachada y la alineación oficial se ajustará en todos los grados a ocho (8) metros.

-Las parcelas que tenga fachadas a dos o más calles, la edificación industrial se retranqueará 5 metros, excepto en el caso de calles de servicio interior, en las que se retranquearán un mínimo de 3m.

Posición respecto a las parcelas colindantes. En todos los grados, la separación mínima del plano más exterior de la fachada de edificación, con respecto a los linderos laterales, cuando no se adose y de fondo será como mínimo de cinco (5) metros.

-Estas condiciones anteriores son complementarias de las normas de seguridad que deba contemplar la edificación en materia de seguridad.

Posición respecto de la edificación colindante

-Cuando en una parcela se proyecten varios edificios deberán respetar entre sí y con las edificaciones de parcelas colindantes una separación mínima entre sus planos de fachada de seis (6) metros.

(*) Determinaciones alteradas por las Modificaciones Puntuales del PGOU nº 25 y nº 28

La modificación puntual **nº 25** del PGOU aprobada definitivamente el 10 de enero de 2019 y publicada en el BOCYL de 21 de enero de 2019 en su cuadro de síntesis de esta modificación Puntual se establece:

“MODIFICADO:

Altura de la edificación y número de plantas - En los grados 2 y 3 se establece una altura máxima de diez (10) metros, medidos en vertical y en cada punto medio de la fachada, con independencia de las plantas que se realicen en su interior.

- La cota de origen y referencia para la medición de la altura de la edificación será la del contacto de la edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso al edificio.

- Por encima de la altura máxima se podrán edificar elementos singulares auxiliares y necesarios para la actividad industrial que requieran mayor altura, tales como chimeneas, torres, tolvas, grúas, edificios de almacenaje industrial en altura, etc... que deberán tratarse con materiales y composición estética. Los edificios de almacenaje deberán estar directamente relacionados con una industria de producción anexa, y constituir exclusivamente su zona de almacenaje de producción o acopio de material, cumpliendo los parámetros relacionados con el volumen edificatorio, con una altura máxima de 15m, pudiéndose sobrepasar dicha altura de 15m siempre que se justifique técnicamente, en atención a las necesidades del proceso de producción o almacenaje a implantar. cumpliendo los criterios de edificabilidad máxima, como un coeficiente en m^2/m^2 , y en m^3/m^2 .”



La modificación puntual **nº 28** del PGOU de aprobada el 23 de diciembre de 2021 y publicada en el BOCYL de 10 de enero de 2022 en su cuadro de síntesis de esta modificación Puntual se establece:

“En la presente Modificación se mantienen la totalidad de parámetros de ordenación general del ámbito afectado por la presente Modificación.

Con carácter general se indica que se pretende modificar un único parámetro de ordenación detallada del PGOU, en el ámbito de una concreta Norma Zonal que actualmente se aplica en el Polígono Industrial “Las Casas”: NORMA ZONAL 6. INDUSTRIA. Concretamente consistiría en la supresión del segundo parámetro de los que definen la edificabilidad máxima de la parcela en aquellos suelos de grado 2 ($6 \text{ m}^3 / \text{m}^2$).

La edificabilidad quedaría delimitada después de la modificación por la altura máxima recogida en la modificación puntual del PGOU nº 25 y por el valor de máxima edificabilidad en superficie para suelo de grado 2 ($1 \text{ m}^2 / \text{m}^2$).





RESUMEN EJECUTIVO

PLAN ESPECIAL ORDENACIÓN ZONA COMERCIAL Calle
"A Parcela 200
Polígono Industrial LAS CASAS II- SORIA-(Soria)



DN-RE RESUMEN EJECUTIVO

T.I. Ámbitos donde la nueva ordenación altera la vigente

T.II. Ámbito de Suspensión de Licencias y Tramitación de Otros procedimientos



RESUMEN EJECUTIVO

T.I Ámbitos donde la nueva ordenación altera la vigente.

Relación de Fincas/ Parcelas donde se establece UNA NUEVA ORDENACIÓN

Nº Parcela	Referencia Catastral
1 200	2850717WM4225S0001HA
TOTAL ÁMBITO PLAN ESPECIAL ZONA COMERCIAL	

T.II Ámbito de Suspensión de Licencias y Tramitación de Otros procedimientos

De acuerdo al art.156 del RUCyL la aprobación inicial del presente documento produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas, citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º de la letra b) del art. 288, ya que se alteran las condiciones de Ordenación Detallada, en la finca relacionada anteriormente durante un máximo de un AÑO, de acuerdo al apartado 5.b o hasta la entrada en vigor del presente documento de PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN ZONA COMERCIAL



AMBITO DE LA SUSPENSION DE LICENCIAS





MEMORIA VINCULANTE

**PLAN ESPECIAL ORDENACIÓN ZONA COMERCIAL Calle
"A" Parcela 200
Polígono Industrial LAS CASAS II- SORIA-(Soria)**



DN-MV MEMORIA VINCULANTE

T.0. Datos generales

- 0.1-Introducción**
- 0.2-Determinaciones legales y urbanísticas**

T.I. Conveniencia y Oportunidad

- I.1. Legislación**
- I.2. Conveniencia, oportunidad e interés público**

T.II. Objetivos y Propuestas del Plan Especial

- II.1 Naturaleza del Plan Especial**
- II.2 Finalidad del Plan Especial**

T.III. Ordenación Detallada.

- III.1. Modificación de los Parámetros de Ordenación detallada.**
- III.2- Estado Inicial Ordenación Detallada.**
- III.3-.Estado Modificado Ordenación Detallada.**
 - III.3.1 Usos Compatibles.**
 - III.3.2 Ocupación.**
 - III.3.3 Retranqueos.**

T.IV. Influencia del Plan Especial sobre la Ordenación del Territorio y la Ordenación General del Municipio

- IV.1. Influencia en la Ordenación del Territorio**
- IV.2. Influencia en la Ordenación General del Municipio**
- IV.3. Repercusión Urbanística**
- IV.4. Condiciones de accesibilidad. (ORDEN VIV /561/2010).**
- IV.5. Estudio Económico.**

T.V. Cuadros Síntesis

- V.1 Ficha Urbanística.**
- V.3 Cuadro comparativo.**

T.VI. Análisis de los Riesgos Naturales y Tecnológicos

- VI.1 Normativa de Riesgos Naturales y Tecnológicos**
- VI.2 Riesgo de Inundaciones.**
- VI.3 Riesgo de incendios forestales.**
- VI.4 Riesgos Geotécnicos**
- VI.5 Riesgos Sísmicos**
- VI.6 Riesgo Derivado del Transporte por carretera y ferrocarril de sustancias peligrosas.**
- VI.7 Riesgo por proximidad a establecimientos que almacenan sustancias peligrosas**
- VI.8 Riesgo por exposición a Ondas electromagnéticas**

T.VII. Otras consideraciones

- VII.1 Análisis Impacto Acústico**
- VII.2 Influencia de la Plan Especial en el ciclo del agua o en la zona de afección de la cuenca del Duero.**
- VII.3. Análisis de la afección al Patrimonio**
- VII.4 Trámite de la información Pública.**
- VII.5 Documentación.**
- VII.6 Conclusión.**



T.0. DATOS GENERALES

0.1.- INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente Plan Especial con la finalidad de:

1-. ESTABLECER LA COMPATIBILIDAD DE USO PORMENORIZADO COMERCIAL USO ELEMENTAL 3º -GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES EN LA PARCELA 200 EXCLUSIVAMENTE, NO CONTEMPLADA INICIALMENTE POR EL PGOU.

2-. ESTABLECER UNA NUEVA ORDENACIÓN DETALLADA CON LAS DETERMINACIONES, QUE FIGURAN EN EL PGOU y en el art 2.8.22.13

3.- IMPLANTAR EN EL AMBITO UNA SUPERFICIE COMERCIAL ALIMENTARIO de SUPERFICIE DE ÁREA DE VENTA de 2.315 m², esto es SUPERIOR A 750 m², PERO INFERIOR A 2.500 m² DE SALA DE VENTA

0.2.- DETERMINACIONES LEGALES Y URBANÍSTICAS

El marco jurídico nace del propio Plan General de Ordenación Urbana de Soria hoy vigente, artículos 2.3.4 y 2.8.22.13 de las Normas Urbanísticas, relativo a Aplicación de Planes Especiales para, en donde se prevé la posibilidad de que se valore por la Administración local la incidencia sobre el medio ambiente urbano de aplicación de determinados usos, previamente establecidos por el Propio Plan General, y ello con carácter previo al otorgamiento de la licencia de actividad y edificación.

Por lo que se refiere al marco legal autonómico, en Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), y sus modificaciones objetivan entre otros planeamientos de desarrollo en el Artículo 47, los Planes Especiales

En concreto y en desarrollo de la ley autonómico, por medio en el artículo 143 y 147 del RUCyL, en donde tiene cabida el plan especial que aquí se considera, toda vez que el planeamiento urbanístico es desarrollo directo de ésta

También son de aplicación en lo que pudiera afectar al documento, la normativa urbanística y administrativa estatal, la normativa administrativa autonómica, la normativa sectorial estatal o autonómica y la normativa de ordenación del territorio.



T. I-. CONVENIENCIA y OPORTUNIDAD

I.2 Conveniencia, Oportunidad e Interés público:

Conveniencia

El Plan especial es una de las figuras urbanísticas para modificar los parámetros urbanísticos de ordenación detallada dentro del Suelo Urbano, por lo que, el Plan Especial es el instrumento oportuno para las finalidades y por lo tanto es conveniente.

La posibilidad contemplada en la legislación urbanística, permite a los ayuntamientos, de oficio o a instancia de particulares (esta lo es) el ir adecuando su planeamiento urbanístico entre otras en este caso a la **evolución comercial**, las nuevas propuestas, las necesidades y características que vayan surgiendo en el tiempo y en la aplicación o desarrollo del mismo, de modo que estos se ajusten a los requerimientos de sus habitantes y la evolución de sus nuevas exigencias.

El planeamiento general de la ciudad y el desarrollo de la misma, no posibilitan de manera inmediata, la implantación de superficies comerciales, por no estar previstas a las condiciones actuales de implantaciones comerciales debidas a la movilidad de la población y al crecimiento de las zonas residenciales de la ciudad de Soria.

El desfase temporal y la falta de espacio vacante para implantar establecimientos con parcelas comerciales (con forma y superficie suficiente) de mediana dimensión, nos obliga proponer en base a lo previsto en la normativa del mismo ,la incorporación en la compatibilidad de uso, por medio de un estudio más exhaustivo, que lo es el presente documento.

El Plan General de Ordenación Urbana, vigente, en las Normas Generales de los Usos y dentro del Uso Global Terciario, ya permite la implantación del uso compatible terciario, Uso pormenorizado comercial y Uso elemental 3º Grandes superficies comerciales. Para su implantación, como se ha explicado anteriormente, se debe materializar mediante la elaboración de un Plan Especial, documento que contenga un estudio pormenorizado de las afecciones, interferencias, implicaciones con respecto la zona de influencia (barrio o manzana) y la generalidad del núcleo.

Oportunidad

La oportunidad surge por la disposición de la parcela vacante, para la iniciativa de un nuevo operador comercial, siendo las condiciones de acceso, morfología, orografía, situación, ubicación y condiciones urbanísticas, de entre las más adecuadas para este tipo de establecimientos, y de acuerdo, a los estudios de mercado realizados para su implantación.

El Plan Especial contiene la implantación de un nuevo uso elemental comercial, para dar un adecuado servicio a los usuarios de las proximidades,



incluso a las zonas de crecimiento de los sectores contiguos al Polígono Industrial de “Las Casas” como “*dotación y complemento*” de los usos residenciales e industriales

La formulación del Plan Especial de esta índole requieren que exista planeamiento general en vigor, y disponga de los servicios necesarios para su implantación. La parcela del ámbito del presente Plan Especial tiene la clasificación de suelo urbano, de acuerdo PGOU vigente, y por tanto, tiene la condición de solar y es apta para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente según lo establecido en el art 22 de LUCyL y en el art. 24 del RUCyL al contar:

-Acceso por vía urbana sobre terreno de uso y dominio público, señala como tal en el PGOU de Soria vigente y transitable por vehículos automóviles.

-Servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuados para el uso implantar

La formulación del Plan Especial está previsto para el desarrollo o la implantación de superficies comerciales medias (con sala de ventas de comercio alimentario entre 750 m² y 2.500 m²), sin que estos tengan la consideración de grandes establecimientos comerciales de acuerdo la legislación sectorial que regula el comercio en el ámbito territorial autonómico.

Para ello, de acuerdo a lo que se establece en las disposiciones legales, el presente Plan Especial es el instrumento adecuado para establecer las condiciones que contribuyan a la dotación, que es el equipamiento comercial, con la implantación de una grande superficie comercial, máxime teniendo en cuenta la trascendencia que como servicio básico para la comunidad, tiene la actividad comercial y que justifica como planeamiento de desarrollo del planeamiento general, el presente Plan especial por su conveniencia y oportunidad

Interés Público

En cuanto al interés público, el contenido de las modificaciones que incluye el presente Plan Especial, al que se refiere el art. 169 del RUCyL debe hacerse una consideración inicial: la regulación urbanística y los planes inciden sobre aspectos y suelos tanto de titularidad pública como privada, estableciendo condiciones de calificación, tipología, uso e intensidad, siendo todas ellas determinaciones propias del planeamiento. El presente Plan Especial afecta a un suelo de titularidad privada, y no incide, por tanto, directamente sobre intereses públicos entendidos en términos de titularidad de suelos. Ahora bien, tratándose el planeamiento de una exclusiva competencia pública y en este caso correspondiente a la administración local/municipal, cualquier modificación que implique una más adecuada definición de aspectos de ordenación detallada (el presente Plan Especial incide sobre ella), debe suponersele en sí mismo, un interés público en cuanto que sólo desde el planeamiento se puede abordar, constituyendo por tanto una condición necesaria.



Por otra parte, existen otra serie de razones que coadyuvan al interés público general: desde poderes públicos se promoverán las actuaciones para conseguir el desarrollo armónico y modernización de la actividad comercial por medio, de entre otros de los siguientes principios: libertad de la economía de mercado, de la libertad empresarial para la instalación establecimientos comerciales, respeto a los derechos e intereses de consumidores y usuarios, la promoción del desarrollo económico que incremente la competencia entre empresas etc...

Así, la acreditación del interés público, concretado en la redacción y aprobación del presente plan especial, radica en la necesidad de establecerse como instrumento de planeamiento urbanístico habilitante para implantación de un comercio alimentario de 2.315m² de sala de venta. Es por tanto, interés público la mejora de la oferta comercial para la población residente, constituidos como usuarios y consumidores, en la zona influencia y que trabaja en el entorno del Polígono Industrial y la Avenida de Valladolid, con base a los condicionantes del PGOU de Soria. El Plan Especial establece una serie determinaciones urbanísticas (incluso modificaciones y alteraciones) más concretas o pormenorizadas, dando solución individual de la parcela.

Queda acreditado el interés público del Plan Especial porque, aunque afecta a una parcela de titularidad privada, el uso a implantar supone la generación de la ocupación laboral estable de al menos 25 puestos de trabajo directos, otro tantos indirectos en el municipio de Soria, así como la mejora de la oferta comercial y la competencia para los residentes de la zona y extensible para la totalidad la población de ciudad de Soria.

En cumplimiento del artículo 144 del RUCyL se identifica de forma expresa y clara, el objetivo del presente Plan Especial que es coherente con el PGOU y la implantación de la actividad comercial es compatible -con determinaciones expresas- además de las condiciones en vigor de la Norma Zonal 6 Industria, grado 2 , el Uso compatible Terciario y las relativas a la implantación como Uso compatible y dentro del Uso pormenorizado Comercial, el Uso Elemental 3º USO ELEMENTAL GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES.

Por último, la implantación de la zona comercial con la aprobación del presente Plan Especial **no produce ningún aumento de volumen edificable** (se mantiene la edificabilidad inicial de la parcela), **ni del número de viviendas** (no se actúa en parcelas de calificación de usos residenciales)

En cumplimiento del apartado 4 del art. 144, no es necesaria ni se prevé en el mismo un incremento de las reservas de suelo para espacios públicos.



T.II.- OBJETIVOS Y PROPUESTAS Del PLAN ESPECIAL.

II.1. NATURALEZA DEL PLAN ESPECIAL

Se trata de un Plan Especial cuyo objetivo es el de posibilitar en su ámbito y conforme a la Norma Zonal 6 Industria ,grado 2 ,Uso Global Industria, el uso compatible Comercial y Uso elemental 3º Grandes Superficies comerciales Se trata de un paso previo para implantación y construcción de una edificación con actividad comercial en una parcela de 7.507.00 m² con destino a comercio alimentario, con superficie considerada de venta de 2.315 m², Se trata de un establecimiento comercial de venta al por menor que ofrece bienes de consumo en sistema de autoservicio entre los que se encuentran alimentos, artículos de higiene,, perfumería, limpieza, por lo que además de comercio alimentario (pescaderas, carnicería, panadería se completa con otros artículos no alimentarios, en todo caso se opta por **la redacción Plan Especial, por superarse la superficie de 750 m² de sala de venta comercio alimentario,** documento para su aprobación previsto por el PGOU en su Artículo 2.8.22. Uso Pormenorizado Comercial (OD), apartado 13.

Es por tanto un planeamiento de desarrollo del tipo g) Otras finalidades que requieren un tratamiento urbanístico pormenorizado, de acuerdo al RUCyL en su art. 143, por el que se pretende la implantación de una gran superficie comercial (denominación del PGOU), mediante la definición, concreción de los parámetros urbanísticos necesarios para la evaluación por el Ayuntamiento de Soria para su autorización.

El presente documento contiene un documento de Estudio de Tráfico o Estudio de Movilidad, que analiza la incidencia de la implantación sobre la estructura de actividades industriales y comerciales del área de influencia, así como la incidencia en el tráfico rodado y peatonal del mismo en el municipio.

II.2 FINALIDAD DEL PLAN ESPECIAL

La finalidad del presente Plan Especial:

1º.-Inclusión en los Usos compatibles, Terciario, para el ámbito del Plan Especial y dentro del Uso pormenorizado Comercial, en situación 2ª incluyendo en El USO ELEMENTAL 3º Grandes Superficies Comerciales entre los compatibles para la NORMA ZONAL 6. INDUSTRIA

2º.- Establecer en el ámbito una nueva ordenación detallada con las determinaciones, y limitaciones que figuran en el PGOU y art 2.8.22.13

3º.- Posibilitar la implantación de comercio alimentario con superficie de venta de 2.315 m², en edificio exclusivo desarrollado en Planta Baja.

Se pretende conseguir:



- Que en la libertad del mercado establecida constitucionalmente en de esta sociedad, el municipio y conjunto ciudadano obtenga **un equipamiento comercial de calidad**, de variedad y en competencia con las implantaciones actuales y por tanto redunde en la calidad de los servicios, estabilización y/o reducción de precios, que además albergue las nuevas demandas y desarrolle las existentes, adaptado a los hábitos de consumo actuales y futuros que requieren disponibilidad de una gran diversidad e artículos alimenticios, bebidas, productos de limpieza, productos elaborados, etc. respondiendo a así a unas necesidades apetecidas por la ciudadanía y fundamentados económicamente por los estudios de mercado realizados para su implantación.

- **Establecimiento de las condiciones urbanísticas, que figuran en el PGOU, art 2.8.22.13 para implantación de Uso Elemental 3º**, que se incorpora a las actuales condiciones de uso en vigor de la Norma Zonal 6 ,Industria ,Grado 2, de aplicación a la parcela, para completar la edificación de suelo vacante existente de la parcela con las condiciones de ocupación, las condiciones relativas a tipología edificatoria y edificabilidad.

- **La ubicación, en zonas próximas a zonas residenciales consolidadas**, a centros de trabajo y zona dotacional del Polígono Industrial las Casas, próxima a las zonas residenciales de la Barriada, Santa Barbara y Parque de Maquinaria y las futuras zonas de expansión de los Sectores SUD-7 y SUD-8, y así posibilitar la reducción de trayectos en vehículos automóviles dada su buena comunicación con respecto al núcleo urbano, que garantizarán la viabilidad temporal y el resultado positivo de la nueva implantación comercial .

T.III. ORDENACION DETALLADA.

III.1 MODIFICACIÓN DE LOS PARÁMATROS DE ORDENACIÓN

DETALLADA.

El presente Plan Especial tiene por objeto incorporar al uso compatible Terciario, el Uso Comercial, Elemental 3º y posibilitar desde un estudio exhaustivo y analizando los condicionantes y posibilidades en el ámbito de la parcela 200 sita en la Calle "A" del polígono Industrial de Las Casas II, la implantación de un Establecimiento, Tienda Supermercado con destino a Comercio Alimentario y No alimentario con superficie de ventas superior a 750 m² e inferior a 2500 m²

Para el establecimiento de la superficie de venta, se remite a lo regulado DECRETO 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.

De acuerdo al P.G.O.U. y al apartado 13 de art. 2.8.22 Uso pormenorizado comercial

13. Grandes Superficies Comerciales



Los espacios destinados al uso global terciario, uso pormenorizado comercial se consideran que poseen la condición de grandes superficies comerciales **cuando concurren alguna** de las siguientes condiciones:

- a) Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente, destinado a comercio alimentario, que supere los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta
- b) Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente destinado a comercio no alimentario, que supere dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta
- c) Que la actividad comercial tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de mediano comercio que en su conjunto alcancen una superficie de venta superior o igual a cuatro mil (4.000) metros cuadrados.
- d) Que la actividad comercial tenga lugar en establecimientos constituidos por agrupación de locales destinados a la actividad comercial que sin alcanzar los límites de superficie del apartado anterior integren al menos un local que cumpla por sí sólo cualquiera de las condiciones a) o b)

Con independencia de la anterior clasificación, de acuerdo con el artículo 2 apartado 3 de la Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista, se establece la clasificación de gran establecimiento. A tenor de lo dispuesto en dicho artículo, tendrá esta consideración, a efecto de autorizaciones y de lo establecido en la normativa mercantil, los establecimientos comerciales que, destinándose al comercio por menor de cualquier clase de artículos, tengan una superficie útil para exposición y venta al público superior a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

Para la autorización de instalación de grandes establecimientos se necesitará que su ubicación esté prevista en algún instrumento de planeamiento de desarrollo en suelo clasificado como urbanizable por este Plan General, y su apertura sujeta Licencia de la Comunidad Autónoma

Para la autorización de Grandes Superficies Comerciales que por su dimensión **no alcancen la consideración de GRANDES ESTABLECIMIENTOS**, cuyo emplazamiento no este previsto las calificaciones de suelo de este Plan General o en alguna de las Áreas de Planeamiento Previo, en suelo clasificados como suelos urbanos urbanizables, la concesión de las licencias se someterá previamente al procedimiento **de Plan Especial regulado en el Capítulo 2.3** de estas normas urbanísticas. El Plan Especial deberá incluir un Estudio de Impacto y un Estudio de Tráfico que analice la incidencia de la actuación sobre la estructura comercial del sector,

El Plan Especial deberá fijar las siguientes condiciones:

- En cualquier caso la edificabilidad no superará 1 m²/m² de parcela y la ocupación máxima permitida será del 60%
- El número máximo de alturas será de cuatro (4) sobre rasante y dos (2) bajo rasante
- Este tipo de edificios deberá permitir la circulación perimetral de vehículos de emergencia y protección civil para lo cual el retranqueo mínimo de la edificación a cualquier lindero será de seis (6) metros con calzada transitable de cinco (5) metros de ancho

III.2- ESTADO INICIAL ORDENACIÓN DETALLADA

Las condiciones o parámetros urbanísticos previas del ámbito del presente Plan Especial de ordenación zona comercial, correspondiente a la **parcela 200**, sita en la Calle "A" del Polígono Industrial Las Casas, son los que figuran en el apartado, de la Memoria Informativa, **II.2.1.-DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO APLICABLES**, actuales que son las



siguientes:

Norma Zonal 6 Grado 2		
-Superficie M ²	7.507,00 m²	
-Uso predominante-	INDUSTRIAL en todos sus usos pormenorizados	En todos los grados
-Usos Compatibles	.-Residencial Vivienda, como anexa y vinculada a la industria, para vivienda del vigilante. Una (1) vivienda por parcela, con un máximo de cien (100) metros cuadrados construidos y computables a efectos de edificabilidad.	En todos los grados
	.-Terciario. Uso Pormenorizado Comercial, en situación 1ª y 2ª, Usos elementales 1º y 2º Uso Pormenorizado Oficinas, en situación 2ª, usos elementales 1º y 2º vinculados a la actividad industrial del edificio Uso Pormenorizado Recreativo, en situación 2ª, usos elementales 1º y 2º	
	Equipamiento, espacios libres públicos, vías públicas y servicios urbanos. -Equipamiento, en situación 1ª en todos sus usos pormenorizados -Servicios Urbanos, en situación 1ª en todos sus usos pormenorizados -Espacios Libres, en todos sus usos pormenorizados -Vías Públicas, en todos sus usos pormenorizados.	
-Usos Prohibidos	Todos los restantes no incluidos como permitidos o compatibles	
-Edificabilidad neta	1,00m ² /m ²	7.507,00 m²
-Ocupación	75%	5.630.25 m²
-Densidad máxima	No se Establece	---
-Posición Edificación	Retranqueos Fachada 8,00m Retranqueo Lateral 5,00m Retranqueo Fondo 5,00m	---
-Dotación de Aparcamiento	1 Plaza cada /100 m2/construidos Comercial 1 Plaza cada /50 m2/construidos Comercial alimentario	
-altura máxima	10.00 m.	

El Uso Terciario, pormenorizado Comercial, situación 2º, Uso elemental 3º *grandes superficies comerciales*, no figura de entre los permitidos por la Norma Zonal en el ámbito del Plan Especial, por lo que para su implantación es necesario la alteración y adaptación de la ordenación detallada, por medio de tramitación y aprobación del presente Plan Especial.



III.3.-ESTADO MODIFICADO ORDENACIÓN DETALLADA

La ordenación propuesta el presente Plan Especial, solo afecta a la parcela del ámbito del mismo, esto es, la parcela 200 sita en la Calle "A", sin que el contenido u alteración de parámetros afecte al resto de parcelas calificada dentro de la norma zonal 6.

De acuerdo a las necesidades de implantación y de conforme a los condicionantes del art 2.8.22.13 se asumen los nuevos parámetros de ordenación detallada, con la incorporación, de los siguientes parámetros en el ámbito:

III.3.1 Usos Compatibles.

Los Usos compatibles son los alternativos a los predominantes, bien por considerarlos vinculados directamente al desarrollo del uso predominante, o bien porque aporte una diversidad funcional a los ámbitos de ordenación complementando suele régimen de actividades. En el caso que nos ocupa el Uso industrial y su uso compatible terciario comercial se encuentran íntimamente ligados (usos productivos o económicos o incluso logísticos) y a veces, son complementarios. En la actual calificación no hay limitaciones de superficie de usos compatibles.

Por medio del presente Plan Especial, se pretende ampliar los usos compatibles por considerarse un parámetro de ordenación detallada. Por ello y dentro de las categorías o clasificación de los usos, y en concreto de los comerciales, se amplían los usos compatibles del ámbito de ordenación del presente Plan Especial, (a los dos existentes), añadiéndose un (1) un tercer Uso Elemental, **el Uso Pormenorizado Comercial Uso elemental 3º Grandes superficies Comerciales.**

Así, en el ámbito del Plan Especial, se permitirán todos los usos elementales comerciales normativos, sin mayor limitación que las establecidas en la normativa urbanística del PGOU de Soria

Se mantienen en el ámbito también el resto de usos compatibles y el Uso predominante en todos sus usos pormenorizados.

III.3.2. Ocupación.

Se altera la ocupación que permite la Norma Zonal 6. Grado 2 para el conjunto del ámbito la parcela siendo el 60% establecido en el apdo. final del art, 2.8.22. del PGOU, todo ello sin perjuicio de la aplicación de la edificabilidad y de los retranqueos mínimos a considerar, en el siguiente apartado.

Se modifica por tanto una superficie máxima ocupada por la edificación del 60 %, para usos previstos en la parcela.

III.3.3. Retranqueos



También, por lo establecido en el art 2.8.22 se alteran los retranqueos mínimos establecidos en 5,00 m, que permite la Norma Zonal 6. Grado 2 en los linderos laterales y fondo de la parcela para permitir condiciones de seguridad del edificio determinando una zona perimetral de 6,00 m. de ancho. Se mantiene el retranqueo de 8 m. en el frente de la parcela, alineación a la calle “A”

Las Determinaciones para el ámbito del Plan Especial **-Parcela 200-** son:

Norma Zonal 6 Grado 2 PE		
-Superficie M ²	7.507,00 m²	
-Uso predominante-	INDUSTRIAL en todos sus usos pormenorizados	En todos los grados
-Usos Compatibles	.-Residencial Vivienda, como anexa y vinculada a la industria, para vivienda del vigilante. Una (1) vivienda por parcela, con un máximo de cien (100) metros cuadrados construidos y computables a efectos de edificabilidad.	En todos los grados
	.-Terciario. Uso Pormenorizado Comercial, en situación 1ª y 2ª, Usos elementales 1º (Pequeño Comercio), 2º (Mediano Comercio) y 3º (Grandes Superficies Comerciales) Uso Pormenorizado Oficinas, en situación 2ª, usos elementales 1º y 2º vinculados a la actividad industrial del edificio Uso Pormenorizado Recreativo, en situación 2ª, usos elementales 1º y 2º	
	Equipamiento, espacios libres públicos, vías públicas y servicios urbanos. -Equipamiento, en situación 1ª en todos sus usos pormenorizados -Servicios Urbanos, en situación 1ª en todos sus usos pormenorizados -Espacios Libres, en todos sus usos pormenorizados -Vías Públicas, en todos sus usos pormenorizados.	
-Usos Prohibidos	Todos los restantes no incluidos como permitidos o compatibles	
-Edificabilidad neta	1,00m ² /m ²	7.500,00 m²
-Ocupación	60%	4.504.20 m²
-Densidad máxima	No se Establece	---
-Posición Edificación	Retranqueos Fachada 8,00m Retranqueo Lateral 6,00m Retranqueo Fondo 6,00m	---
-Dotación de Aparcamiento	1 Plaza cada /100 m2/construidos Comercial 1 Plaza cada /50 m2/construidos Comercial alimentario	
-altura máxima	10.00 m.	



T.IV. INFLUENCIA DEL PLAN ESPECIAL SOBRE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y LA ORDENACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO

En el presente apartado se analiza la influencia de la implantación comercial sobre el conjunto del término municipal, en el área urbana y/o en los términos municipales colindantes.

Se evalúa la implantación desde el punto de vista, de la ordenación del territorio, de la ordenación general, de su repercusión urbanística en el entorno, y en concreto, integración en el entorno urbano, accesos, conexión a los servicios urbanos y aparcamientos.

IV.1. INFLUENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

La actividad, en materia de Ordenación del territorio se realiza a través de los instrumentos marcado en el artículo 5 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre de Ordenación del territorio de la Comunidad de Castilla y León.

Estos instrumentos, no se ven influidos por las modificaciones propuestas en este Plan Especial, ya que las determinaciones introducidas sólo son determinaciones ordenación detallada y que no se encuentran incluidas dentro de las determinaciones de los instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes.

IV.2. INFLUENCIA EN LA ORDENACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO

Las incorporaciones normativas realizadas por el presente Plan Especial en su ámbito, para posibilitar el Uso compatible Terciario, Uso pormenorizado Comercial, en situación 2ª y Uso elemental 3º, no son significativas respecto a los Usos globales de la Ordenación General del Municipio.

El resto de parámetros urbanísticos, alturas, edificabilidad, etc., salvo los retranqueos que se aumentan y la ocupación que se reduce al 60 % de la Norma Zonal 6, Grado 2, en el ámbito del Plan especial se han mantenido por lo que la influencia sobre los parámetros de ordenación general del P.G.O.U. es nula.

El Plan Especial, que se limita a incorporar o establecer la compatibilidad de uso de Comercial Gran Superficie comercial en la parcela que nos ocupa, que es un parámetro de ordenación detallada, sin influir en la Ordenación General Urbanística del municipio en coherencia con el alcance que puede tener legalmente y con sus fines, circunscribiéndose a establecer y desarrollar potencialidades previstas en el planeamiento general, y modificar los parámetros de ocupación y retranqueos exigidos, ya que estos no son parámetros de Ordenación General.



No se alteran ni Objetivos, ni propuestas de ordenación, ni la Clasificación del Suelo ni el destino de Sistemas Generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y espacios protegidos ni Catalogación de los elementos que deban ser protegidos, conservados o recuperados, con las normas de protección que procedan y por último tampoco la división en unidades urbanas que establece el PGOU.

Por ello tampoco afecta a la planificación de las instalaciones del transporte y distribución de energía eléctrica ya que, aunque se trata de una gran superficie comercial (sala de ventas hasta 2.500 m²), no aumenta la edificabilidad prevista en una zona de suelo urbano, y la demanda de la misma no va suponer un aumento significativo respecto a las demandas actuales previstas en el Polígono Industrial Las Casas. La edificabilidad permitida es de 7.507.00 m² de los que se proyecta inicialmente edificar aproximadamente 2.800 m², lo que significa el 37 %, no colmatándose la previsión permitida por el Plan Especial.

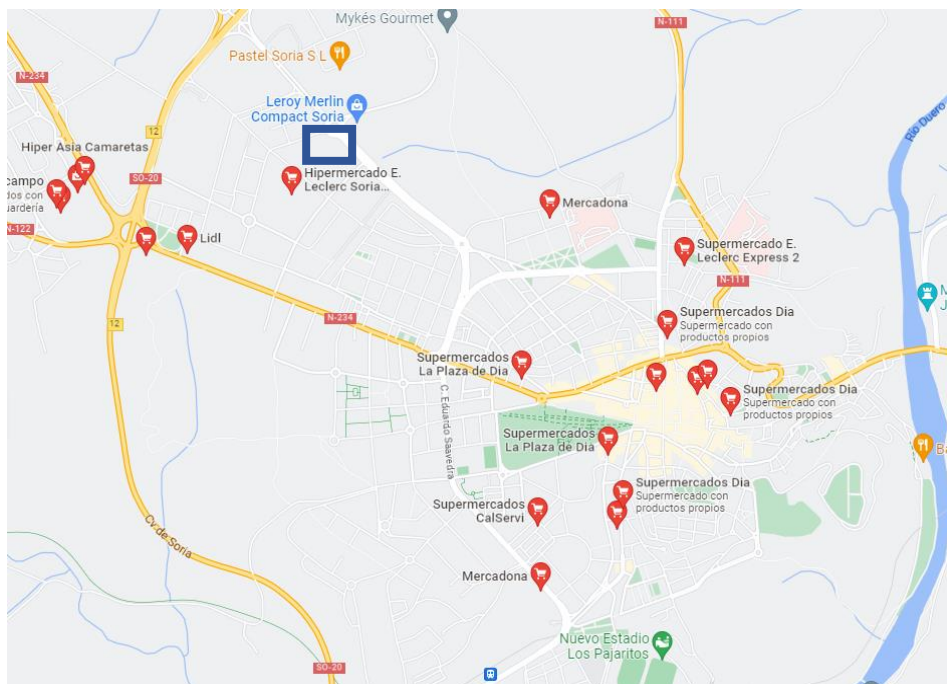
IV.3. REPERCUSIÓN URBANÍSTICA

La parcela objeto del presente Plan Especial, y donde se pretende implantar una superficie comercial -Gran superficie comercial - (denominación del PGOU) -Uso elemental 3º-, se sitúa en noroeste de la ciudad, rodeada vías y espacios libres, en una zona periférica, próxima a vía estructurante de acceso desde el centro urbano al Polígono Industrial Las Casas (Calle "A" y la rotonda de distribución principal).

La ubicación se sitúa alejado y a cierta distancia de los equipamientos comerciales, a excepción del Hipermercado Leclerc (GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL), relacionándose a continuación las distancias a los establecimientos análogos más cercanos.

- Del Hipermercado "E. Leclerc" de Soria, a 150 m al sureste, en Polígono Industrial Las Casas.
- Del Supermercado DIA Plaza Avda. de Valladolid a 700m al sureste.
- Del Supermercado LIDL Avda. Valladolid nº 88 a 800m situado al suroeste.
- Del Supermercado MERCADONA en la Calle Jose Luis Palomar s/n A 900 m al suroeste.





Situación de la Parcela respecto a la localidad y establecimiento similares

Su emplazamiento, por la distancia hasta otros establecimientos análogos y su cercanía al núcleo del Polígono Industrial (en la actualidad se trata más de Polígono o áreas de servicios terciario), le confieren su carácter de ubicación adecuada para actividades de comerciales de ámbito mixto (combinación de alimentación, limpieza productos de higiene, etc..) tanto para el servicio a la población de Soria Capital, el Barrio de Las Casas, como al alfoz de Soria, la comarca que lo rodea y la provincia.

La ubicación y la interacción con los medios de transporte (públicos y privados) de la parcela, posibilita un público potencial, que pudiera hacer factible desde un punto de vista empresarial, la implantación pretendida

Se ubica y se dispone en un frente de una arteria de comunicación principal, como es la Calle "A", y muy próxima a Espacios libres como el Parque entre el Polígono Industrial y La Barriada y la zona dotacional del Polígono Industrial de Las Casas, y los consolidados sectores residenciales P-1, SUD- 5, SUD -9 Y SUD -6 - Prados Vellacos-, este último en tramitación.

Su situación preferencial con frente a la Calle "A", con posición relevante en los tránsitos de la ciudad y en las proximidades de la rotonda de distribución del Polígono a caballo entre áreas terciario/industrial y el núcleo urbano, y con la planificación de la nueva zona de expansión SUD-7 y SUD-8 de la zona de la Fuente del Rey al norte noreste de Soria también refuerza su viabilidad empresarial

La nueva implantación propuesta tendrá una resolución autónoma de las conexiones a las redes de servicios urbanos, tanto de abastecimiento como de saneamiento o de otra naturaleza, como se ha demostrado en la Memoria Informativa, ya que la parcela posee todos los servicios urbanos: abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad y alumbrado, se encuentran a pie de parcela



en capacidades suficientes. La incidencia por estas afectaciones es nula.

Se incorpora como Anexo I del presente Plan Especial un estudio de tráfico y movilidad del entorno de la parcela. Del mismo se deduce que no existen inconvenientes desde el punto de vista del tráfico y la fluidez circulatoria derivada de implantación de un nuevo edificio comercial.

Actualmente existe una adecuada conexión a través del transporte público de la parcela objeto de Plan Especial, tanto por líneas, frecuencia y capacidad de las mismas, no requiriéndose actuaciones complementarias, pese a la implantación de nuevo edificio comercial, ya que son varias las líneas que discurriendo por la Calle "A" y Calle "J" con paradas en la Calle "D" (75) próxima a la rotonda a unos 40 m. de la parcela, y otra a 100 m situada en la Calle "J" (23) junto a parque al otro lado de la manzana.

- LINEA 4E, con frecuencias laborables cada 25min
- LINEA 2, con frecuencia laborables y sábados, cada 25min
- LINEA EX (LINEA Express Polígono) con frecuencia laborables y sábados, cada 25min

En cuanto a la accesibilidad peatonal se realiza por el acerado de las Calle "A" que determina la rasante de acceso a la parcela y desde sus calles aledañas, siendo las mismas de aceras públicas de ancho más que suficientes

De acuerdo con lo expuesto, puede concluirse que en el ámbito territorial afectado por el Plan Especial que nos ocupa, cuyo objeto es la implantación de zona comercial de la parcela 200 de la Calle "A" del Polígono Industrial que permita la futura edificación, existe una adecuada integración urbanística del proyecto, no existiendo tensiones territoriales, siendo el impacto urbanístico leve o mínimo y compatible con los diversos elementos analizados.

IV- 4.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD. (ORDEN TMA 851/2021).

Atendiendo a que el instrumento que se tramita es un Plan Especial-planeamiento de desarrollo-, y la posterior edificación (edificación de uso público) se encuentra sujeta a las determinaciones de aplicación de las disposiciones de la Ley 3/1998 de 24 de junio de Accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León, También es de aplicación el contenido del Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras

La orden TMA 851/2021 obliga a que los espacios públicos se proyectarán, construirán, restaurarán, mantendrán, utilizarán y reurbanizarán de forma que se cumplan, como mínimo, las condiciones básicas que se establecen en esta orden, fomentando la aplicación avanzada de las tecnologías de la información y las telecomunicaciones en los espacios públicos urbanizados, al servicio de todas las personas, incluso para aquellas con discapacidad permanente o temporal.

El presente Plan especial- **No** - altera ningún espacio público.



Se universaliza la accesibilidad y movilidad, del establecimiento, mediante carril bici existente, que discurre justo por delante de la fachada de la parcela, en la Calle “A”.

El acceso rodado de suministro de mercancías y a los estacionamientos de vehículos de clientes y empleados, se realiza por los rebajes existentes, acordados con las rasantes actuales existentes de la calzada, de la acera y del carril bici en los puntos determinados en la ordenación a desarrollar interior de la parcela.



Vista acceso parcela existente que se mantiene

IV-5.-ESTUDIO ECONOMICO .

El presente Plan Especial afecta exclusivamente a la parcela (200) de su ámbito, de propiedad privada, por lo que no se ven alterados los patrimonios públicos de Suelo del Ayuntamiento de Soria.

No se realizan obras de Urbanización ni tampoco hay cambios de clasificación. No hay disminución de la edificabilidad por lo que no se alteran las tasas o licencias previstas por el instrumento de ordenación. Y por tanto se puede concluir que el presente PLAN ESPECIAL no es lesivo para las Arcas Municipales.



T. V. CUADROS SINTESIS.

V.1 FICHA URBANISTICA DEL PLAN ESPECIAL -PARCELA 200

Norma Zonal 6 Grado 2 PE		
-Superficie M ²	7.507,00 m ²	
-Uso predominante-	INDUSTRIAL en todos sus usos pormenorizados	En todos los grados
-Usos Compatibles	.-Residencial Vivienda, como anexa y vinculada a la industria, para vivienda del vigilante. Una (1) vivienda por parcela, con un máximo de cien (100) metros cuadrados construidos y computables a efectos de edificabilidad.	En todos los grados
	.-Terciario. Uso Pormenorizado Comercial, en situación 1 ^a y 2 ^a , Usos elementales 1 ^o (Pequeño Comercio), 2 ^o (Mediano Comercio) y 3 ^o (Grandes Superficies Comerciales) Uso Pormenorizado Oficinas, en situación 2 ^a , usos elementales 1 ^o y 2 ^o vinculados a la actividad industrial del edificio Uso Pormenorizado Recreativo, en situación 2 ^a , usos elementales 1 ^o y 2 ^o .	
	Equipamiento, espacios libres públicos, vías públicas y servicios urbanos. -Equipamiento, en situación 1 ^a en todos sus usos pormenorizados -Servicios Urbanos, en situación 1 ^a en todos sus usos pormenorizados -Espacios Libres, en todos sus usos pormenorizados -Vías Públicas, en todos sus usos pormenorizados.	
-Usos Prohibidos	Todos los restantes no incluidos como permitidos o compatibles	
-Edificabilidad neta	Max 1,00m ² /m ²	7.507,00 m ²
-Ocupación	Max 60 %	4.504.20 m ²
-Densidad máxima	No se Establece	
-Posición Edificación	Retranqueos Fachada 8,00m Retranqueo Lateral 6,00m Retranqueo Fondo 6,00m	
-Dotación de Aparcamiento	1 Plaza cada /100 m2/construidos Comercial 1 Plaza cada /50 m2/construidos Comercial alimentario	
-altura máxima	10.00 m.	



V.2. CUADRO COMPARATIVO .PARCELA 200

PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA	Previos Estado Inicial	Plan Especial Nueva Implantación
Superficie Ámbito	7.507,00 m ²	7.507,00 m²
Superficie edificable	7.507.00 m ²	7.507,00 m²
Uso Predominante	Industrial	Industrial
Usos Compatibles	Terciario Comercial Usos Elementales 1º y 2º Residencia Equipamiento	Terciario-Comercial Usos elementales 1,2 y 3 Residencia Equipamiento
Usos Prohibidos	Los no relacionados como compatibles o predominantes	Los no relacionados como compatibles o predominantes
Tipología	Edificación Aislada y entre medianeras	Edificación Aislada y entre medianeras
Ocupación de Parcela	75%	60 %
Parcela Mínima	500 m ²	500 m²
Frente Mínimo de Parcela	15 m.	15.00 m.
Edificabilidad Neta Parcela	1,00 m ² /m ² / 7.507,00 m ²	1,00 m²/m² / 7.507,00 m²
Retranqueos linderos	5.00 m.	6.00 m.
Retranqueo fachada	8,00 m.	8.00 m.
Altura Máxima	10 m.	10 m.
Densidad máxima	----	---
Dotación de Aparcamiento	Comercial 7500/100 = 75 plazas Com./alim. 7500/50 =150 Plazas	Comercial 7500/100 = 75 plazas Com./alim. 7500/50 =150 Plazas
Superficie Sala de Ventas	-	Comercio alimentario Máximo < 2.500 m²

Como se puede observar, los parámetros urbanísticos salvo los imperativos relativos al Uso terciario, comercial, y uso elemental, y los de Ocupación de parcela y retranqueos de seguridad, el resto no se ven alterados en el ámbito del Plan Especial, manteniéndose sin modificaciones los anteriormente establecidos para la Norma Zonal 6 Industria para la parcela.

Dado que no se alteran el resto de parámetros, condiciones urbanísticas, cesiones de espacios libres ni viarios, etc. la implantación comercial será tramitada por medio de proyectos obras de nueva planta sin necesidad de realización previa de ningún instrumento de gestión urbanística por tratarse de Suelo Urbano Consolidado. Al no modificarse la clasificación y tener la condición de suelo urbano apto para edificar, solo será necesario para concesión de la licencia de obras, la tramitación y aprobación del proyecto de edificación y actividad correspondiente.



VI. ANÁLISIS DE LOS RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS

VI.1 NORMATIVA DE RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS

La Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil prevé a efectos de gestión de las emergencias la elaboración del Plan Estatal General, Planes Territoriales (de Comunidad Autónoma y de Entidad Local) y Planes Especiales para hacer frente a los riesgos de inundaciones, terremotos, maremotos, volcánicos, fenómenos meteorológicos adversos, incendios forestales, accidentes en instalaciones o procesos en los que se utilicen o almacenen sustancias químicas, biológicas, nucleares o radiactivas, accidentes de aviación civil y en el transporte de mercancías peligrosas, así como los relativos a la protección de la población en caso de conflicto bélico, que podrán ser estatales o autonómicos, salvo los relativos al riesgo nuclear y a los conflictos bélicos, de competencia estatal (artículo 15).

La Norma Básica de Protección Civil, aprobada por Real Decreto 407/1992, de 24 de abril, contiene las directrices esenciales para la elaboración de estos planes, que en el caso de los Especiales se confeccionan de acuerdo a las Directrices Básicas aprobadas para cada riesgo, y deben delimitar espacialmente la zonificación del riesgo para planificar las medidas de protección y asistenciales. Actualmente están aprobadas las Directrices Básicas de Planificación de Protección Civil ante los riesgos radiológico, de inundaciones, sísmico, de maremotos, volcánico, de incendios forestales, de accidentes industriales graves y de accidentes en los transportes de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril.

En el ámbito autonómico, la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León somete los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico a informe preceptivo y vinculante del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos, supeditando éste a la seguridad de las personas, los bienes y el medio ambiente (artículo 13).

La revisión PGOU de Soria, dispone de Estudio Ambiental Estratégico que evalúa los distintos riesgos que pueden afectar al término municipal y de forma particular, la parcela afectada del presente Plan Especial

No obstante, se analizan a continuación todos los riesgos a los que se hace referencia en el informe de la sección de protección civil de la delegación territorial de Soria de la Junta de Castilla y León.

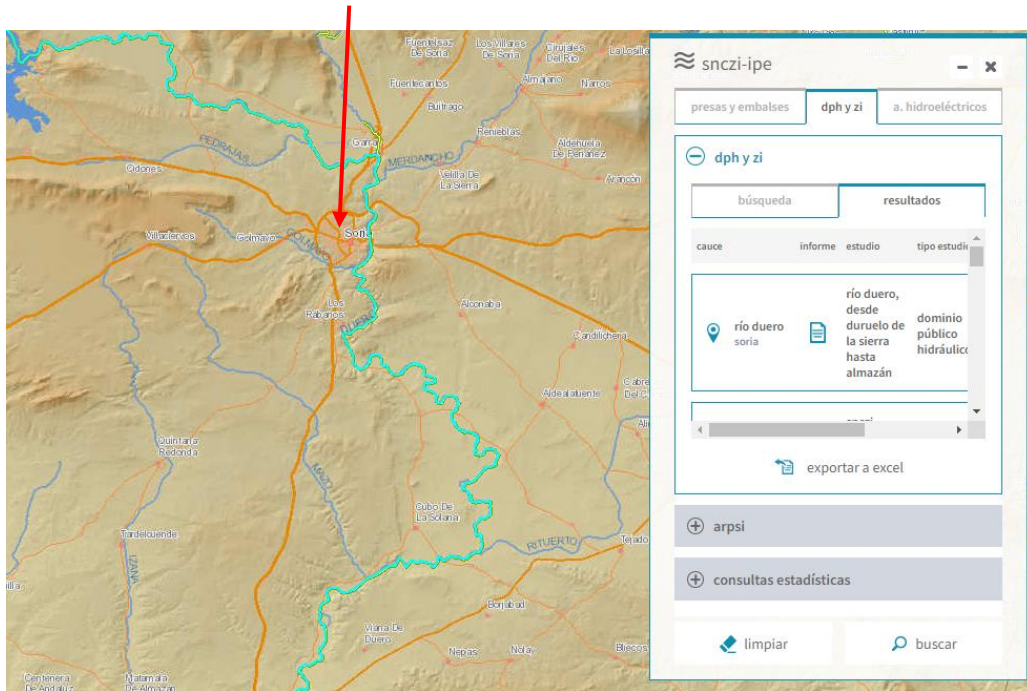
VI.2 RIESGO DE INUNDACIONES.

Al margen de la normativa de protección civil, la regulación de los riesgos naturales y tecnológicos en la ordenación del territorio se aborda en la LOTCyL, el TRLSRU, la LUCyL y el RUCyL, según se ha expuesto, la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico contienen previsiones informativas y de regulación de los usos del suelo en materia de zonas inundables.



A falta de adaptación del Planeamiento General a estas evaluaciones previas de riesgo de inundación del término municipal de Soria se pasa a analizar los riesgos particulares.

De acuerdo al Plan de Protección Civil ante el riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (INUNCYL), de acuerdo a su Anexo V, el Termino Municipal de Soria, está clasificado en función de su riesgo poblacional, como de Riesgo Bajo, y peligrosidad C



En el caso concreto, que nos ocupa, la zona afectada Suelo Urbano del Polígono Industrial se encuentra en una zona elevada sobre el cauce del río Duero, en las proximidades del arroyo de la Fuente del Rey y del Canto, situación más elevada del núcleo urbano de Soria, a una cota absoluta de unos 1.080 m de altitud, mucho más elevado que el cauce del río Duero (el más próximo y de afección de cuenca) que se encuentra a unos 920m de altitud, y a una considerable distancia de su cauce 3-4 km y muy alejada de las zona inundables ni de su zona de policía

En conclusión, el riesgo de inundación en el ámbito de la presente Plan Especial o sus inmediaciones es NULO.

VI.3 RIESGO DE INCENDIOS FORESTALES.

Las leyes y el Reglamento de Montes sobre incendios forestales. La Orden FYM/510/2013, de 25 de Junio, por la que se regula el uso del fuego y se establecen medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestales en Castilla y León, estipula que las viviendas, edificaciones, urbanizaciones, instalaciones aisladas, zonas ajardinadas, instalaciones de carácter industrial, deportivo o recreativo y campings, ubicados en un radio de 400 metros entorno a los montes deberán estar dotadas de una franja perimetral de seguridad de 25

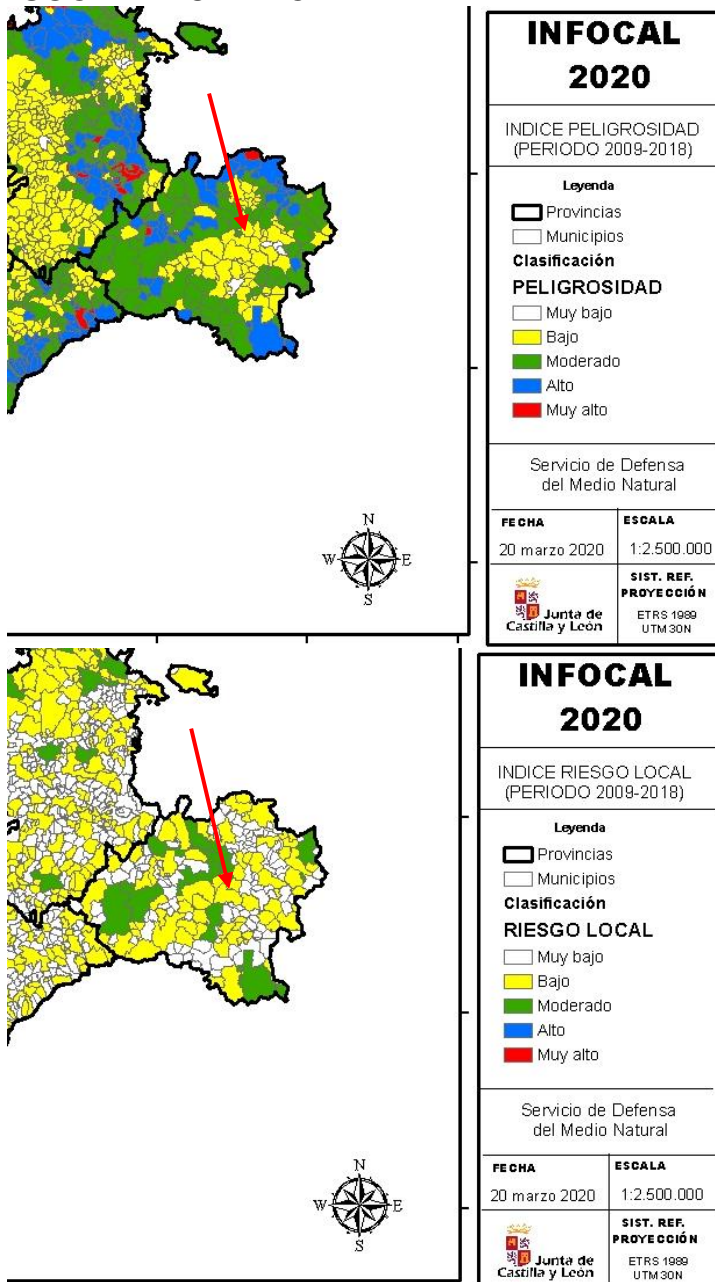


metros de anchura mínima, libre de residuos y vegetación seca, con la vegetación herbácea segada y con la masa arbórea y arbustiva aclarada.

De acuerdo al Plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (INFOCAL), de conforme a su Anexo V, el Termino Municipal de Soria, está clasificado en función de su riesgo :

Indice de Riesgo Local: **Moderado**
 Indice de peligrosidad: **Moderado**

Por otro lado, las zonas declaradas Riesgo de Incendio de la Comunidad de Casilla y León por Orden MAM/851/210 de 7 de junio y modificada por la Orden FYM/123/201v de 15 de febrero sitúan al municipio como ZONA DE ALTO RIESGO DE INCENDIO



No concurren estas circunstancias en el caso que nos ocupa, no estando el ámbito de la Plan Especial ubicado en un radio muy superior 2-3 km. en torno a los montes, ya que se trata de una zona consolidada del Polígono Industrial Las Casas sin Masas forestales importantes cercanas.

En conclusión, el riesgo de incendio forestal en el ámbito del presente Plan Especial es MINIMO, por encontrarse en el radio superior a 2-3 km del monte Valonsadero o zona forestal

VI.4 RIESGO GEOTECNICOS.

Según el “Mapa de movimientos del terreno de España” publicado por el instituto Geológico y Minero de España en 1.987” esta zona del municipio no se encuentra incluido en sectores con peligrosidad potencial por movimientos de ladera.

Según el “Mapa predictor de riesgos por expansividad de arcillas en España” publicado por el instituto Geológico y Minero de España en 1.986, el municipio se encuentra incluido en sectores sin arcillas expansivas.

Según el “Mapa del Karst de España” publicado por el instituto Geológico y Minero de España en 1.986 esta zona del municipio no se encuentra incluido en sectores con peligrosidad potencial por hundimientos kársticos

En conclusión, el riesgo de geotécnico en el ámbito del presente Plan Especial es MINIMO, por no encontrarse en ninguno de los mapas de afección de riesgos previsoros.

VI.5 RIESGO SISMICOS

En base a la normativa sismorresistente aprobada por el Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, donde se incluye la zonificación sísmica del territorio español, **el ámbito objeto de estudio se encuentra dentro de la zona de sismicidad baja (ab <0,004g)**

VI.6 RIESGO DERIVADO DEL TRANSPORTE POR CARRETERA Y FERROCARRIL DE SUSTANCIAS PELIGROSAS.

El Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas establece expresamente la necesidad de garantizar por los instrumentos de planificación territorial y urbanística las distancias adecuadas entre los establecimientos con riesgo de accidente grave y las zonas de vivienda, las zonas frecuentadas por el público, las áreas recreativas y, en la medida de lo posible, las grandes vías de transporte, así como en su caso las zonas que presenten un interés natural particular o tengan un carácter especialmente sensible en las inmediaciones de dichos establecimientos (artículo 14).



El transporte de mercancías peligrosas está regulado por el Real Decreto 97/2014, de 14 de febrero, por el que se regulan las operaciones de transporte de mercancías peligrosas por carretera en territorio español. y el Real Decreto 412/2001, de 20 de abril, por el que se regulan diversos aspectos relacionados con el transporte de mercancías peligrosas por ferrocarril, sin mención a la ordenación del territorio.

Por su lado, el transporte de energía, regulado por la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico y la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, sólo está sujeto a limitaciones territoriales (plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones industriales) en las servidumbres de paso de gasoductos, oleoductos y líneas eléctricas.

Los depósitos de combustible deben mantener una distancia mínima entre tanques de almacenamiento y edificaciones de entre 2 y 10 metros, según la capacidad de almacenamiento del tanque, según el artículo 5 del Real Decreto 1905/1995, de 24 noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la distribución al por menor de carburantes y combustibles petrolíferos en instalaciones de venta al público.

De acuerdo al Plan de Protección Civil ante emergencias por accidentes de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril de la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCYL), de acuerdo al mismo, el Termino Municipal de Soria, está clasificado en función de su riesgo:

Riesgo por carretera: MEDIO (Circunvalación **SO-20**)

Riesgo por ferrocarril: No existe en las proximidades línea de ferrocarril

No sé prevé en la ordenación planteada infraestructura alguna relacionada con el transporte de mercancías peligrosas ni por carretera ni por ferrocarril. Tampoco se afectan redes de transporte de energía.

No obstante, en caso de realizarse cualquier tipo de actividad relacionada con estos aspectos deberá cumplirse la normativa de aplicación.

Por lo tanto, la afección de riesgo de transporte de mercancías en el ámbito del presente Plan Especial se circunscribe a la proximidad a la Circunvalación SO-20 situada al norte siendo la misma de carácter MEDIO, encontrándose las construcciones posibles muy alejadas, a una distancia de 250 m y concretamente fuera de los límites de la edificación (50m) fuera del dominio de la SO-20 (8m), y de la zona de afección (100m)

VI.7 RIESGO POR PROXIMIDAD A ESTABLECIMIENTOS QUE ALMACENAN SUSTANCIAS PELIGROSAS

Sobre el riesgo de contaminación, la Ley de calidad del aire y protección de la atmósfera, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes



del suelo contienen listados de potencialmente contaminadoras de la atmósfera, las aguas y los suelos.

Por su lado, el Anejo I del Texto Refundido de la Ley de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, contiene una relación de las actividades industriales que se consideran más relevantes por su potencial contaminante.

De acuerdo al RD 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, **la zona objeto del presente Plan Especial no se encuentra afectada por la Zona de Alerta e Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva SEVESO en Castilla y León.**

De todas, maneras se analizan riesgos relativos a tanques y depósitos que almacena combustibles, Existen dos (2) estaciones de servicio existentes que se encuentra fuera del ámbito del Plan Especial, las dos en el propio Polígono Industrial, una ubicada en el Hipermercado E.Leclerc a unos 150m en la Calle "J" la segunda aproximadamente a 250 m. en el Establecimiento denominado Eureka situado en la Calle G

Existen en el entorno alguna industria con actividades potencialmente contaminante, ya que se encuentra inserto de núcleos o polígonos industriales

No existen en el entorno que nos ocupa, ni se prevé en la ordenación, de la presente Plan Especial, la reserva de suelos para establecimientos potencialmente contaminantes se ubiquen en la ordenación contenida en el ámbito.

Por lo tanto, la afección de riesgo de por proximidad a establecimiento que almacenan sustancias peligrosas en el ámbito de Plan Especial es MINIMO

VI.8 RIESGO POR EXPOSICIÓN A ONDAS ELECTROMAGNÉTICAS

La exposición a ondas electromagnéticas está regulada para las infraestructuras de radiocomunicación por el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas y por el Decreto 267/2001, de 29 de noviembre, relativo a la instalación de Infraestructuras de Radiocomunicación.

Este último habilita la posibilidad de que el planeamiento urbanístico exija el mantenimiento de distancias a los solos efectos urbanísticos. Para la elección de los emplazamientos se deberán valorar distintos criterios paisajísticos (artículo 5).



Asimismo, los distintos operadores de telefonía móvil estarán obligados a compartir las infraestructuras (terrenos, accesos, edificios, torres de soporte, líneas eléctricas y centros de transformación), en Suelo Rústico con cualquiera de las ya existentes en un radio de 2 kilómetros (artículo 7).

Existen en el entorno que nos ocupa redes y líneas aéreas eléctricas (línea que entronca aérea frente a la parcela).

Por otro lado no se prevé en la ordenación, del presente Plan Especial, la implantación de ninguna red de electricidad ni foco de ondas electromagnéticas.

Existe fuera del ámbito de la Plan Especial, alejada de la misma en un radio de 150-450m, varias antenas:

- **TELEFONICA MOVILES ESPAÑA, S.A.U. - 4200145**
CL J, S/N. SORIA, SORIA
- **XFERA MOVILES, S.A. - 1B7S02153**
CL E, 38. SORIA, SORIA
- **ORANGE ESPAGNE, S.A.U. - CYLR9770B**
PG Polígono Industrial las Casas- C/ D- Parcela, 49,. SORIA, SORIA

Por lo tanto, la afección de riesgo por la exposición a ondas electromagnéticas en el ámbito de la presente Plan Especial es MINIMO .

VII. OTRAS CONSIDERACIONES

VII.1. ANÁLISIS DE IMPACTO ACUSTICO

Según el art. 7.1 de la Ley 5/2009 de Ruido que señala:

“En los instrumentos de planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en la ley”

Así mismo, y en aplicación del art. 7.3 que indica:

“La aprobación o modificación de los instrumentos de planificación territorial y de los instrumentos de planeamiento urbanístico que incluyan determinaciones en relación a zonas de servidumbre acústica, requerirá el informe preceptivo del órgano sustantivo competente de la infraestructura afectada, de acuerdo con la definición de este órgano en la legislación en materia de evaluación de impacto.”

En cumplimiento del indicado artículo se realiza zonificación acústica del ámbito de este Plan Especial.

Existe Ordenanza de Protección contra Contaminación Acústica y Térmica del Ayuntamiento de Soria

Se trata, como ya se ha expuesto en la memoria vinculante de la incorporación de un uso elemental, para la implantación de tienda



supermercado de características definidas.

Se clasificará el ambiente exterior e interior de la instalación centralizada para poder establecer los valores acústicos límite según su tipo.

A los efectos de esta ley, las áreas acústicas se clasifican en exteriores e interiores.

A continuación, se clasifican las áreas del presente proyecto de COMERCIAL (Tienda de Alimentación)

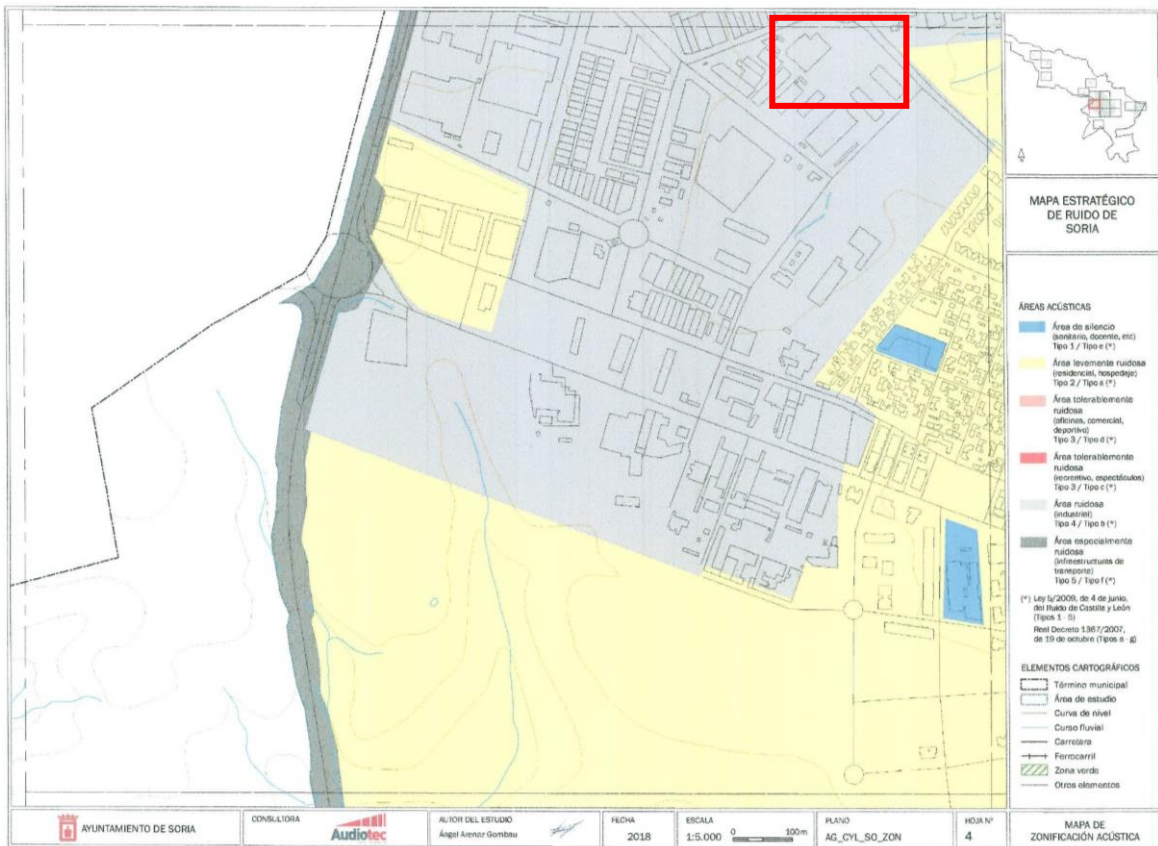
El Ambiente Exterior se clasifica como:

TIPO 4 (AREA RUIDOSA).

Industrial Tipo b)

El ámbito del Plan Especial se clasifica actualmente como Área ruidosa según indica en el Artículo 8.d). Tipo 4 de la indicada Ley 5/2009 de Ruido de Castilla y León

Área Tipo 4. Área ruidosa Industrial. Zona de baja sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que **no requieren de una especial protección contra el ruido** En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:



Plano de Zonificación Acústica del Mapa Estratégico del Ruido de Soria

Se pretende implantar una zona comercial, con sala de venta, de acuerdo a la Ley del ruido, que las clasifica dentro de los siguientes tipos:



- a) Uso sanitario y bienestar social.
- b) Uso de viviendas.
- c) Uso de hospedaje.
- d) Uso administrativo y de oficinas.
- e) Uso docente.
- f) **Uso comercial.**

Si una zona no corresponde a ninguna de las áreas contempladas en este artículo se aplicará lo dispuesto para el área más similar a ella. El área interior en el edificio de la instalación es un área de trabajo/comercial, por lo que se regirá por la legislación laboral que le sea de aplicación, tal y como se indica en el Punto 2 del Artículo 2 de la Ley.

A efectos de la aplicación de la Ley de la Comunidad Autónoma de Castilla y León 5/2009, de 4 de junio, del ruido de Castilla y León, se dispone que:

-Ninguna instalación, establecimiento, maquinaria, actividad o comportamiento podrán emitir más de 95 dB(A) a 1,5 metros de distancia, exceptuando lo establecido en esta ley o en la normativa sectorial que le resulte de aplicación.

-Es por tanto que se solicitarán junto con los certificados de garantía, los documentos de conformidad, a los fabricantes que nos proporcionen la información referente a niveles de potencia acústica de los equipos que producen ruidos estacionarios como bombas, quemadores, motores.

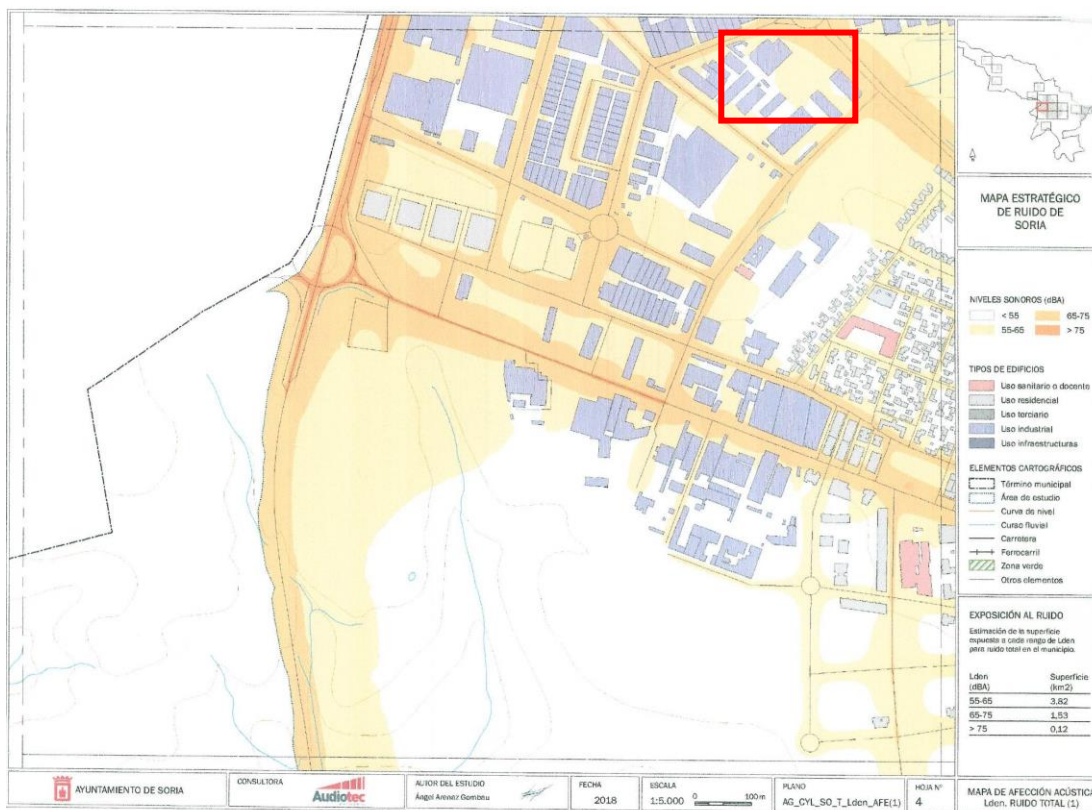
Ninguna instalación, establecimiento, maquinaria, actividad o comportamiento podrán transmitir al medio ambiente exterior niveles sonoros superiores a los indicados en el siguiente cuadro, donde aparece resaltado el TIPO 4, que es el área exterior indicada en el presente proyecto.

ÁREA RECEPTORA EXTERIOR	Laeq 5s dB (A)*	
	DÍA 8 h -22 h	NOCHE 22 h – 8 h
Tipo 1. Área de silencio	50	40
Tipo 2. Área levemente ruidosa	55	45
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa - Uso de oficinas o servicios y comercial. - Uso recreativo y espectáculos.	60 63	50 53
Tipo 4. Área ruidosa	65	55

*Cuando en el proceso de medición de un ruido se detecte la presencia de componentes tonales emergentes, componentes de baja frecuencia o ruido de carácter impulsivo se aplicará el Lkeq,T.

Por tanto, los valores límite de inmisión de ruido al ambiente exterior son: 65 dB(A) día y 55 dB(A) noche.





Plano de AfECCIÓN Acústica RUIDO TOTAL del Mapa Estratégico del Ruido de Soria

El ruido total en el ámbito del Plan Especial se encuentra entre 55-65 dBA

A efectos de la Ordenanza Municipal de Ruido y Vibraciones del Municipio de Soria, se considerará como periodo nocturno el comprendido entre las 22:00 horas y las 08:00 horas y como periodo diurno el comprendido entre las 08:00 horas y las 22:00 horas, excepto para la evaluación del ruido ambiente, cuyos horarios serán los establecidos en el Anexo II de la ley 5/2009, de 4 de junio, del ruido de Castilla y León.

Una vez analizada la situación en la que la implantación propuesta y los valores que necesita cumplir a estos efectos, a continuación, se describen las características principales establecimiento comercial de la instalación centralizada y se justifican las medidas que se utilizan para el cumplimiento de dichos límites, ya que la actividad se realiza en horario diurno entre las 08.00 y las 22.00 horas.

Se adjunta fragmento del Plano de nivel sonoro Total del Mapa Estratégico del Ruido de Soria





Extracto Plano Nivel Sonoro Entorno Plan Especial

Se observa que en la zona existe un ruido ambiental de entre 55 y 65 dBA, compatible con el uso de la parcela actual (que se mantiene) puesto que en las áreas urbanizadas existentes los valores objetivo para el ruido ambiental son 65 dBA (industrial). En zonas próximas a la Calle "A", límite norte de la parcela, es la zona más ruidosa, si bien en las zonas interiores de las parcelas se va atenuando el nivel sonoro disponiendo de niveles sonoros más bajos.

En todo caso únicamente podrán instalarse nuevos focos que no supongan un incremento superior a 3 dB(A), siempre y cuando este incremento no suponga la superación de los valores objetivo.

La actividad comercial (niveles interiores) en si no tiene emisiones superiores al nivel de ruido existente en ámbito por ser actualmente ruidos, conforme al clasificación de del mapa de Ruido de Soria. Así mismo, en el entorno siendo de tipo ruidoso, se estima un bajo impacto sonoro o mínimo en el ambiente, de acuerdo a los datos de partida y a las previsiones.

Por último, el nivel de ruido del tráfico previsto, apenas modificaría la situación de partida, si bien el posicionamiento de la nave-tienda en el fondo de la parcela posibilita atenuar la afección a la red viaria de la propia tienda, ubicándose separado de los focos de la infraestructura.

Por todo ello, en la parcela objeto del presente plan especial se proyecta supermercado con una sala de ventas de unos 2.315 m² (con una superficie de sala de ventas inferior a 2.500 m²), se estima que **el impacto acústico en la zona** (fundamentalmente por el posible aumento del tráfico fruto del mayor flujo de clientes, según el estudio de tráfico anexo) **no es significativo** y que en todo caso el valor del ruido ambiental será inferior a los valores objetivo, ya el entorno no demanda zonas con niveles sonoros bajo.



VII.2. INFLUENCIA DEL PLAN ESPECIAL EN EL CICLO DEL AGUA O EN LA ZONA DE AFECCIÓN DE LA CUENCA DEL DUERO.

Dado que las modificaciones planteadas no aumentan la edificabilidad, ni la densidad de población ni el número de viviendas, el ciclo del agua no se ve alterado, y se encuentra en la actualidad suficientemente resuelto de acuerdo a las redes municipales existentes para demanda y necesidades previstas.

Se mantienen las afecciones hidrológicas dentro del ámbito del Plan Especial

VII.3. ANÁLISIS DE LA AFECCIÓN AL PATRIMONIO

De acuerdo al documento del PGOU, Plano nº 10, el ámbito del presente Plan Especial no esta afectada por ninguna limitación del Patrimonio Histórico, ya que no dispone de ningún elemento catalogado ni edificio ni elemento urbano. No se encuentra en ningún entorno de protección de elementos declarado BIC y tampoco se encuentra dentro de ninguna zona de afección arqueológica

VII.4. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.

Una vez aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, al tratarse de un planeamiento de desarrollo -Plan Especial- que modifican las determinaciones de ordenación detallada, este documento deberá someterse a información pública, por el plazo de 1 a 3 MESES, según las determinaciones del Art. 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y Art. 155 del Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se aprueba el Texto Modificado del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y en relación con el resultado de la misma, continuar su tramitación hasta la aprobación definitiva.

VII.5. DOCUMENTACIÓN.

El presente PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DE ZONA COMERCIAL sito en la Calle "A" Parcela 200 del Polígono Industrial Las Casas II de Soria está compuesto por la documentación técnica requerida y con el contenido que se contempla en el art. 144 y 136.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 de 29 de enero.

Consta de los siguientes documentos:

DOCUMENTACIÓN

- I) MEMORIA INFORMATIVA
- II) RESUMEN EJECUTIVO
- III) MEMORIA VINCULANTE

ANEXO 1. ESTUDIO DE MOVILIDAD



PLANOS

(PI) PLANOS de INFORMACIÓN.

- PI-1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- PI-2 ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS. SERVICIOS EXISTENTES
- PI-3 ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS. TAQUIMÉTRICO y TOPOGRÁFICO
- PI-4 ESTADO ACTUAL SUPERFICIE PARCELAS. PARCELARIO CATASTRAL
- PI-5 ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS. ORTOFOTO
- PI-6 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN. USOS ALTURAS PGOU
- PI-7 CALIFICACIÓN. APLICACIÓN DE RETRANQUEOS. USOS Y ALTURAS.
ESTADO ACTUAL

(PO) PLANOS de ORDENACIÓN. Estado Modificado

- PO-1 CALIFICACIÓN, RETRANQUEOS, DOTACIONES PLAZAS USOS Y ALTURAS, OCUPACIÓN. MODIFICADO
- PO-2 IMPLANTACIÓN PARCELA. ORDENACIÓN INTERIOR EQUIPAMIENTO COMERCIAL

VII.6. CONCLUSIÓN

Por todo lo anteriormente expuesto, la documentación que lo compone, el presente PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DE ZONA COMERCIAL sito en la Calle "A" Parcela 200 del Polígono Industrial Las Casas II de Soria, NO vulnera las determinaciones y limitaciones establecidas por la Ley 4/2008 de Materia de Urbanismo y Suelo de Castilla y León, así como lo dispuesto por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León Decreto 22/2004 en vigencia y por el propio PGOU de Soria y sus modificaciones.

SORIA, DICIEMBRE 2024
EL ARQUITECTO



Fdo. ALEJANDRO CABRERIZO DE MARCO



PLAN ESPECIAL ORDENACIÓN
ZONA COMERCIAL
Calle "A" Parcela 200
Poligono Industrial "LAS CASAS II"
-SORIA-

TEXTO REFUNDIDO

DICIEMBRE 2024

PROMOTOR:

SEMARK AC GROUP S.A.



DOCUMENTO:

ANEXO 2:

ARQ ANEXO AFECCION ARQUELÓGICA

EQUIPO REDACTOR:

ALEJANDRO CABRERIZO DE MARCO
Arquitecto



DN-
ARQ

ANEXO AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS

PLAN ESPECIAL ORDENACIÓN ZONA COMERCIAL Calle
"A" Parcela 200
Polígono Industrial LAS CASAS II- SORIA-[Soria]"



INDICE

DOCUMENTACIÓN

T.0. Introducción

T.1. Análisis pormenorizado de la afección arqueológica



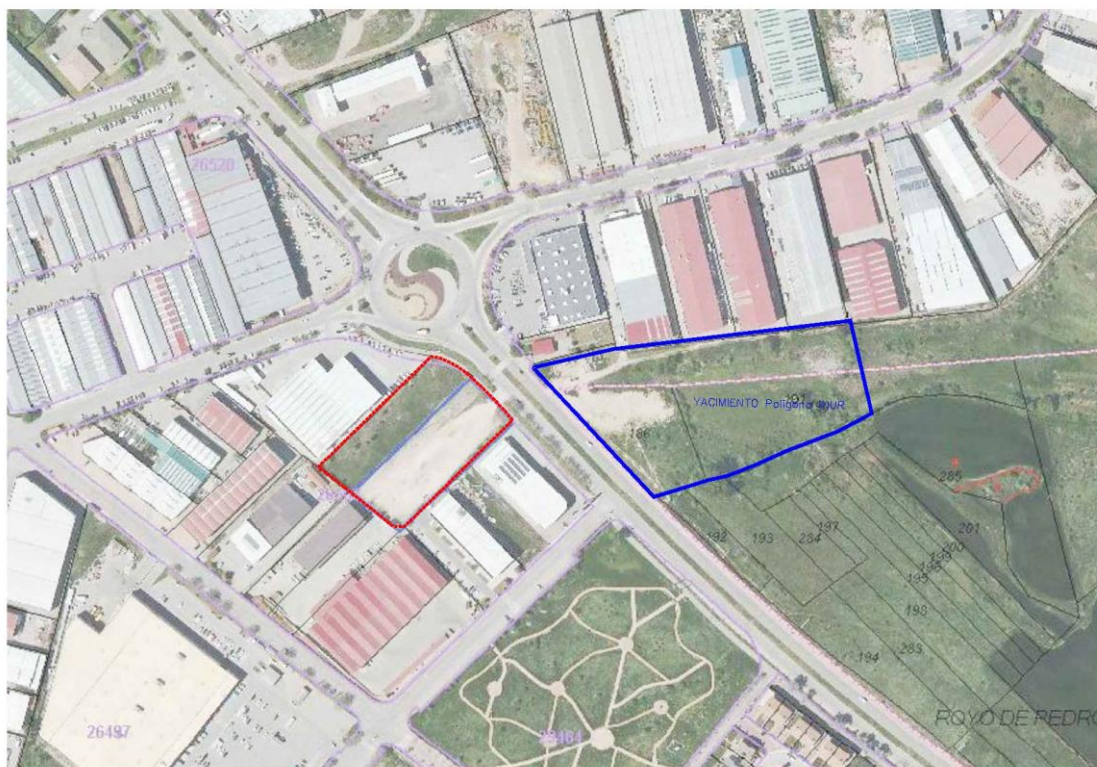
T.O. INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente ANEXO para completar la justificación de la afección arqueológica relativa al Plan Especial. Se redacta como complemento al apartado VII.3. ANÁLISIS DE LA AFECCIÓN AL PATRIMONIO de la Memoria Vinculante

T.1. ANÁLISIS PORMENORIZADO DE LA AFECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Tal y como se indica en la propia documentación de la memoria vinculantes de acuerdo al documento del PGOU, Plano nº 10, el ámbito del presente Plan Especial no está afectada por ninguna limitación del Patrimonio Histórico, ya que no dispone de ningún elemento catalogado ni edificio ni elemento urbano. No se encuentra en ningún entorno de protección de elementos declarado BIC y tampoco se encuentra dentro de ninguna zona de afección arqueológica.

Si bien de acuerdo al art 2.7.6 *Listado de Elementos* de la Revisión del PGOU-06 de Soria, la relación de Yacimiento del TM de Soria, no incluido en la documentación gráfica del PGOU, y de acuerdo a las consultas con la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Soria, el ámbito del Plan Especial se encuentra en las proximidades o se halla inmediatamente próximo, pero fuera del área delimitada del Yacimiento **Polígono INUR** con código de Identificación 42-173-0004-38.



Ubicación Yacimiento respecto al Plan Especial

Se adjunta Ficha completa del Yacimiento Polígono INUR.



YACIMIENTO.- Polígono INUR. **LOCALIDAD.-** Soria. **CÓDIGO IDENTIFICACIÓN.-** 42-173-0004-38

DESCRIPCIÓN.- El asentamiento esta emplazado en una zona llana, dedicada actualmente al cultivo. Su entorno lo forma la amplia llanada de Las Casas que queda enmarcada por los cerros de Valdecureña, Bellosillo y los altos de La Verguilla. Hace algunos años, al construir las carreteras que sirve hoy al polígono industrial de Soria, aparecieron restos que indicaban la posible existencia de un asentamiento de época romana. Actualmente (2005) el terreno se encuentra afectado parcialmente por deposiciones de escombros que enmascaran la superficie original. La vegetación coloniza toda la superficie complicando la revisión del suelo.

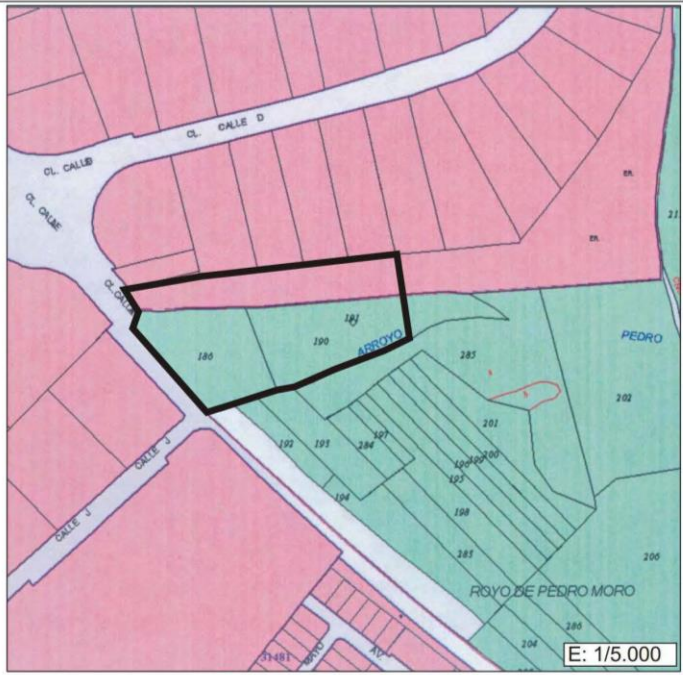
LOCALIZACIÓN.-

Geográficas.- Hoja 350-I 41° 46' 33" N - 02° 28' 50" W	U.T.M.- X.-543167 - Y.-4625106	Catastral.- Cat Rústica Pol. 33; Parc: 186, 1901, 191. Cat Urbana Manzana 32580; Parcela 13
--	--	---

TIPOLOGÍA.- Yacimiento sin diferenciar. **ATRIBUCIÓN.-** Tardorromano.

MATERIALES ARQUEOLÓGICOS.- Entre los materiales recogidos en 1988, hay que citar varios pondus, algunos fragmentos de cristal de dudosa clasificación y unos muy pequeños fragmentos de *terra sigillata* de los que no se puede extraer más información que la derivada de su simple presencia.

DOCUMENTACIÓN.- Escala 1:25.000



Vista del yacimiento.



NIVEL DE PROTECCIÓN. ACTUACIONES.-
Nivel de Protección: Suelo Rústico de Protección Cultural - Suelo Urbano (Industrial).
Protección Preventiva Grado 1.

Actuaciones: Se autoriza cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente siempre con la aplicación lo estipulado en estas normas para este Nivel de Protección.

Ante la realización de movimientos de tierra en la zona delimitada como yacimiento será necesario realizar sondos arqueológicos de comprobación de carácter mixto (mecánicos y/o manuales). Su número y disposición será coordinado con el órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico.

Código de Verificación: 5KTPTA7JCCM4TLN37ANZKN7FGH4
 Verificación: https://sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 63



Dicho Yacimiento (sin diferenciar) de tipo Tardorromano, se sitúa al norte de la Calle "A de acceso al polígono Industrial abarcando las parcelas Pol 33 186-1901,190 situadas en el Suelo Urbanizable delimitado SUD-R7 y Zona urbana del Polígono Industrial "Las Casas" con destino a espacios libres, en las proximidades del Arroyo Pedro Moro.

Aunque el ámbito no se encuentra afectado por la delimitación del yacimiento, por parte de la Comisión Regional de Patrimonio Cultural se ha prescrito la adopción de medidas de cautela durante la realización de los movimientos del terreno ante la posibilidad de puedan surgir restos vinculados con este.

PARA ELLO, SE DEBERÁ LLEVAR A CABO EL CONTROL ARQUEOLÓGICO DE LAS REMOCIONES DEL TERRENO QUE SE EFECTÚEN BAJO COTA 0 EN LA PARCELA AFECTADA POR EL PLAN ESPECIAL.

Se asumen por tanto las condiciones de Nivel de Protección Preventivo Grado 2 del P.G.O.U de Soria, autorizándose cualquier tipo de obra permitida por la legislación vigente con la aplicación y las actuaciones reguladas en el artículo 2.7.9 del mismo y en concreto en lo especificado en el apartado de Normas para la ejecución de obras en áreas de protección arqueológica preventiva.

El Ayuntamiento de Soria, notificará a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural la solicitud de licencia de intervención arquitectónica.

SORIA, DICIEMBRE 2024.

EL ARQUITECTO,

Fdo.: Alejandro Cabrerizo de Marco

