



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE SORIA

ACUERDO de 9 de enero de 2025, del Pleno del Ayuntamiento de Soria, por el que se aprueba definitivamente el Plan Especial de Ordenación Zona Comercial Calle «A», parcela 200 del polígono industrial Las Casas II. Expte.: 11407/2023.

Por Acuerdo del Pleno de fecha 9 de enero de 2025 se aprobó definitivamente el Plan Especial de ordenación zona comercial calle «A» parcela 200 del Polígono Industrial «Las Casas II», de Soria; promovido por «Semark AC Group, S.A.»; lo que se publica a los efectos del artículo 61.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y del artículo 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero.

El presente Acuerdo estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento <https://www.soria.es>

Contra el presente Acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Anexo I: Listado de cambios (Art. 158 del RUCyL)

Anexo II: Documentación sometida a publicación:

Memoria Vinculante.

Anexo III: Documentación no sometida a publicación:

Relación de documentación escrita y gráfica que integra el documento:

Memoria informativa

Resumen ejecutivo

Planos de información y de ordenación

Estudio de movilidad

Anexo de afección arqueológica

Soria, 16 de enero de 2025.

El Alcalde,

Fdo.: CARLOS MARTÍNEZ MÍNGUEZ

ANEXO I**LISTADO DE CAMBIOS PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN ZONA COMERCIAL
CALLE «A» PARCELA 200 POLÍGONO INDUSTRIAL «LAS CASAS II»**

N.º	CAMBIO	MOTIVO
1	La modificación del régimen de usos de la norma zonal 6 no afecta sólo a la parcela objeto del Plan Especial, sino que supone una variación de la ordenación detallada de todas aquellas parcelas calificadas con dicha norma zonal, por lo que se identifica adecuadamente el ámbito de aplicación de esta alteración.	Informe de la Dirección General de Vivienda Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Castilla y León de 28 de noviembre de 2024
2	Para grandes superficies comerciales, el PGOU exige una circulación perimetral para vehículos de emergencia con una calzada transitable de 5 m de ancho. La zona de carga y descarga no parece no cumplir este requisito. Tampoco se aclara como se ejecutará el aljibe, cuya presencia también podría afectar a esa circulación. Se justifican adecuadamente dichos extremos y se modifica el plano PO-02.	Informe de la Dirección General de Vivienda Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Castilla y León de 28 de noviembre de 2024 e Informe de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 29 de julio de 2024.
3	La ordenación de la parcela sí que está sometida al cumplimiento del Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, por tratarse de una edificación de uso público.	Informe de la Dirección General de Vivienda Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Castilla y León de 28 de noviembre de 2024
4	Se revisa la redacción de la conveniencia y oportunidad, así como los apartados III.1 MODIFICACIÓN DE LOS PARÁMATROS DE ORDENACIÓN DETALLADA y III.3.1 Usos Compatibles de la Memoria Vinculante.	Informe de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 29 de julio de 2024
5	Se corrigen todos los defectos señalados en las observaciones técnicas, incluidos aquellos que se refieren a la redacción, defectos y errores ortográficos, lógica gramatical, concordancia entre tiempos y personas verbales, etc.	Informe de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 29 de julio de 2024
6	Se completa la documentación informativa en cuanto a la descripción y justificación de la forma (chaflán) de la parcela y se completa también la documentación topográfica.	Informe de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 29 de julio de 2024.
7	Se corrige una errata o error material en el plano 06 así como en la página 31 del Estudio de Tráfico y Movilidad.	Informe de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 29 de julio de 2024.

ANEXO II**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, nocontemplada 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. 1.– 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 suponerse 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 2.315 m² 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 transitada 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 urbanístico aplicables*, actuales que son las siguientes:

Norma Zonal 6 Grado 2		
-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 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	1,00 m ² /m ²	7.507,00 m ²
-Ocupación	75%	5.630.25 m ²
-Densidad máxima	No se Establece	—
-Posición Edificación	Retranqueos Fachada 8,00 m Retranqueo Lateral 5,00 m Retranqueo Fondo 5,00 m	—
-Dotación de Aparcamiento	1 Plaza cada /100 m ² /construidos Comercial 1 Plaza cada /50 m ² /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 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 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 m ²
-Ocupación	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 m ² /construidos Comercial 1 Plaza cada /50 m ² /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.

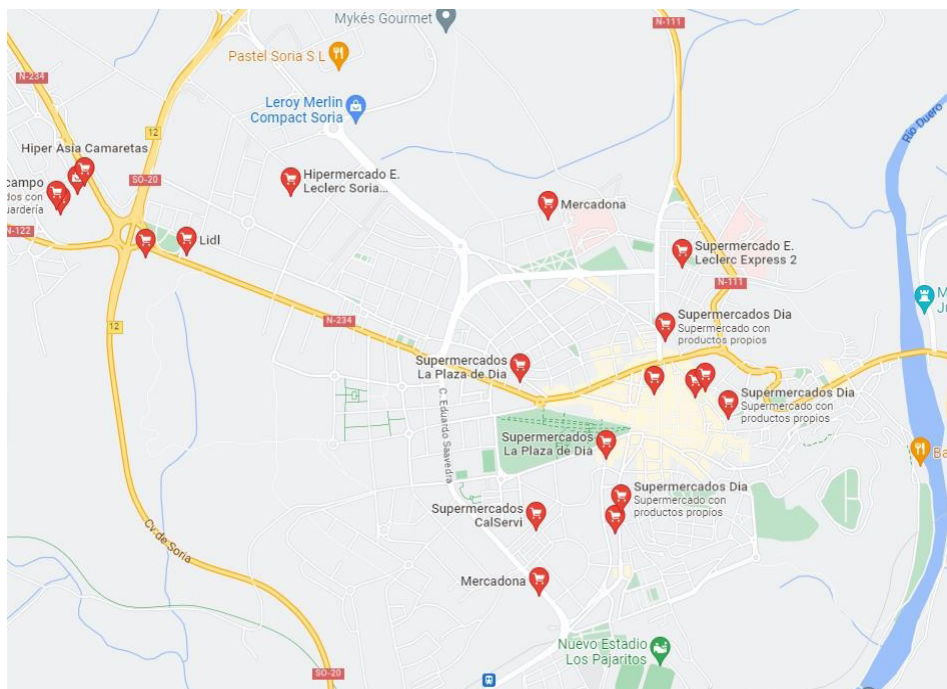
Por ello tampoco afecta a la planificación de las instalaciones del transporte y distribución de energía eléctrica ya que, aunque se trata de una gran superficie comercial (sala de ventas hasta 2.500 m²), no aumenta la edificabilidad prevista en una zona de suelo urbano, y la demanda de la misma no va 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 n.º 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 discurren 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 25 min
- LINEA 2, con frecuencia laborables y sábados, cada 25 min
- LINEA EX (LINEA Express Polígono) con frecuencia laborables y sábados, cada 25 min

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 3/1 998 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 ECONÓMICO.

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 la 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 SÍNTESIS.

V.1. FICHA URBANÍSTICA 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 m ² /construidos Comercial 1 Plaza cada /50 m ² /construidos Comercial alimentario	
-Altura máxima		10.00 m.

V.2. CUADRO COMPARATIVO. PARCELA 200.

<i>PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA</i>	<i>Previos Estado Inicial</i>	<i>Plan Especial Nueva Implantación</i>
Superficie Ámbito	7.507,00 m ²	7.507,00 m ²
Superficie edificable	7.507,00 m ²	7.507,00 m ²
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 m ²
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 m ² /m ² / 7.507,00 m ²
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 m ²

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.

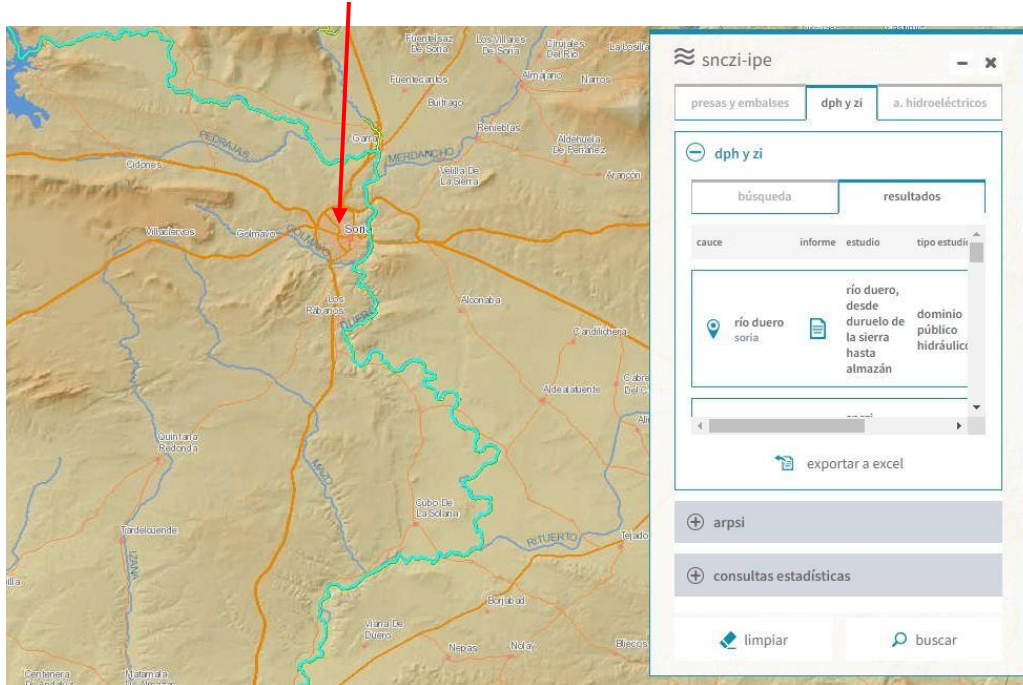
No obstante, se analizan a continuación todos los riesgos a los que se hace referencia en el informe de la sección de protección civil de la delegación territorial de Soria de la Junta de Castilla y León.

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 920 m 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.

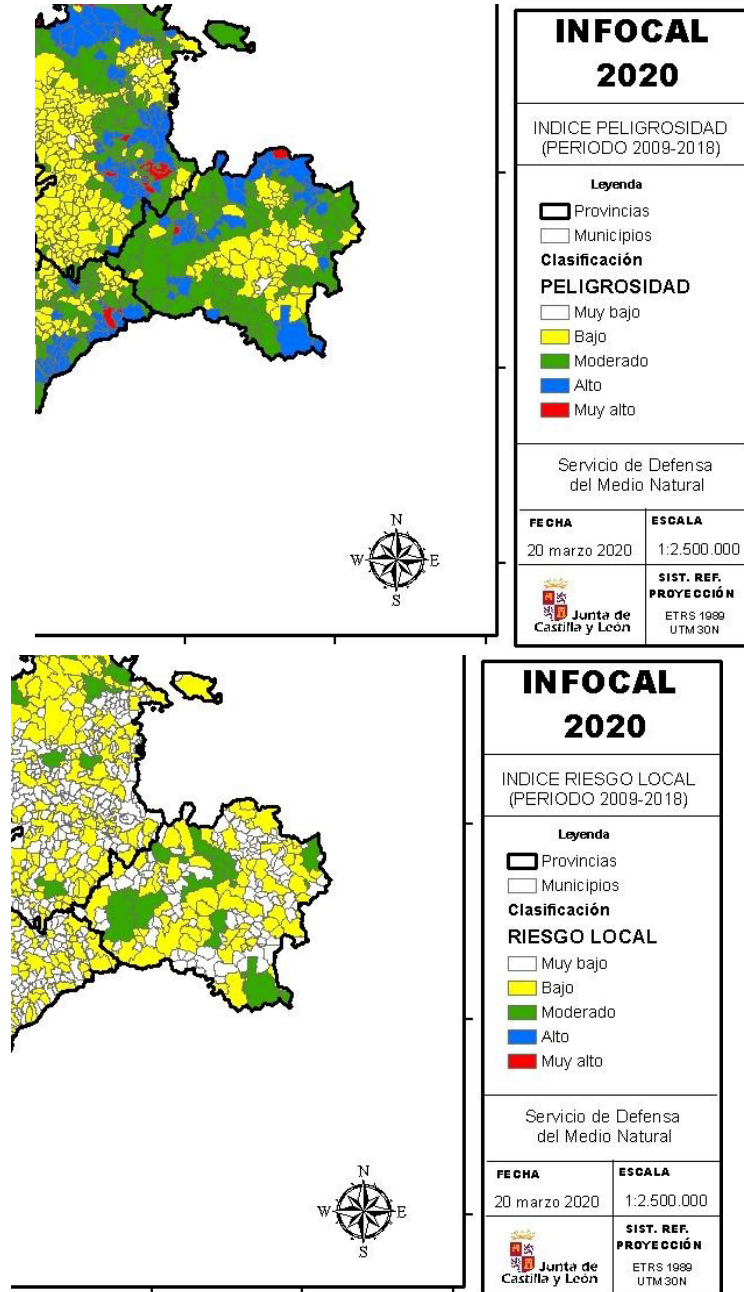
Las leyes y el Reglamento de Montes sobre incendios forestales. La Orden FYM/510/2013, de 25 de Junio, por la que se regula el uso del fuego y se establecen medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestales en Castilla y León, estipula que las viviendas, edificaciones, urbanizaciones, 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 Castilla 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 Mínimo, por encontrarse en el radio superior a 2-3 km del monte Valonsadero o zona forestal.

VI.4. RIESGO GEOTÉCNICOS.

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 Mínimo, por no encontrarse en ninguno de los mapas de afección de riesgos previsores.

VI.5. RIESGO SÍSMICOS.

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 ($a_b < 0,004g$)

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 (50 m) fuera del dominio de la SO-20 (8 m), y de la zona de afección (100 m)

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, del 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 Mínimo.

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:

- Telefónica Móviles España, S.A.U.–4200145– Xfera Móviles, S.A.–1B7SO2153

CL J, s/n. Soria, Soria

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 Mínimo .

VII. OTRAS CONSIDERACIONES.

VII.1. ANÁLISIS DE IMPACTO ACÚSTICO.

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.

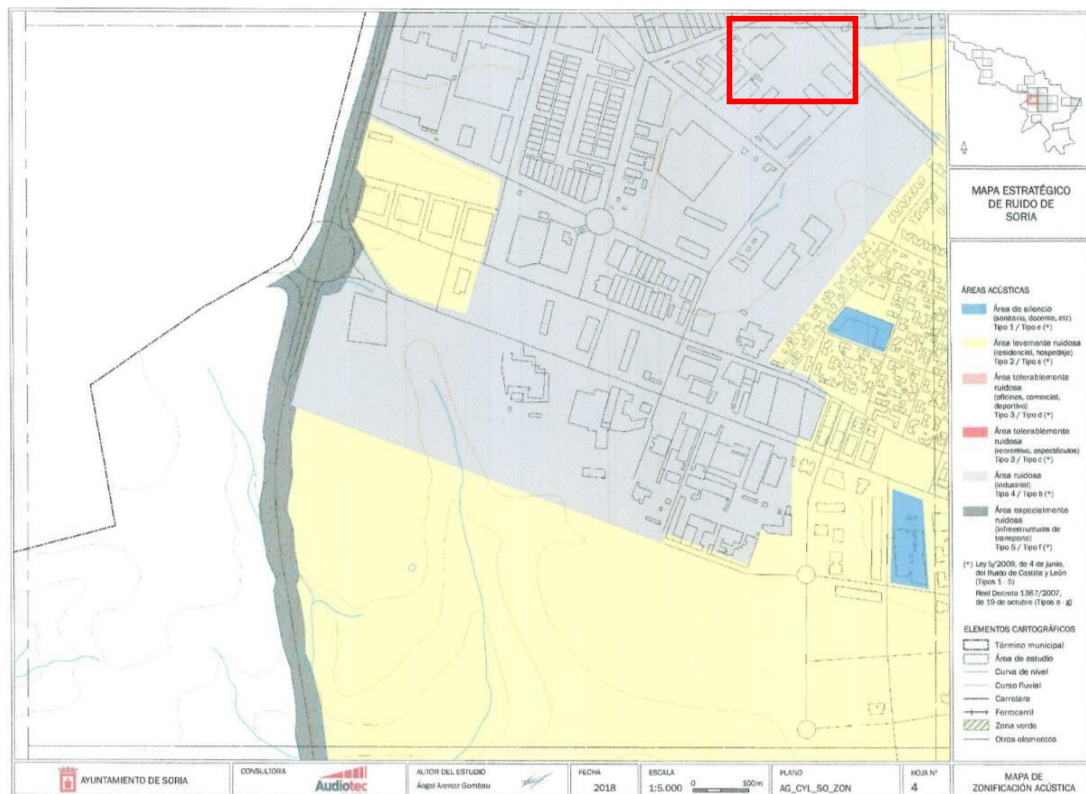
A continuación, se clasifican las áreas del presente proyecto de Comercial (Tienda de Alimentación) El Ambiente Exterior se clasifica como:

Tipo 4 (Área 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 exceptuando lo establecido en esta ley o en la normativa sectorial que le resulte de aplicación.

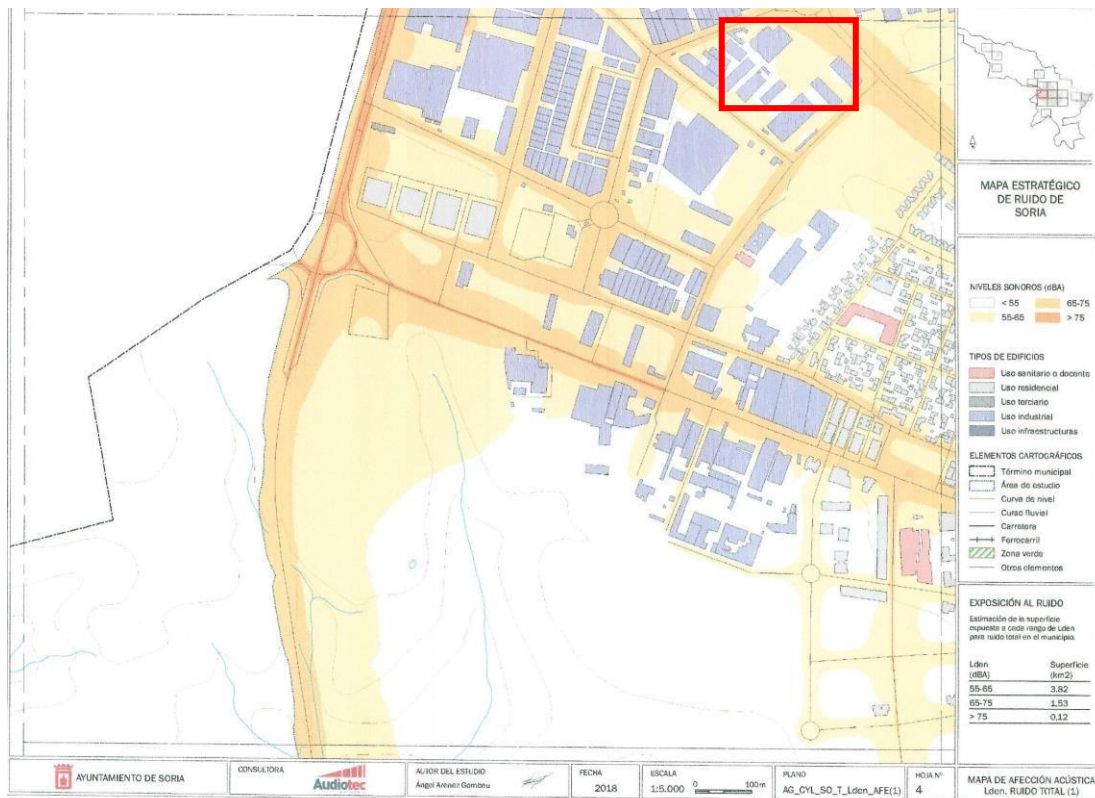
- Es por tanto que se solicitarán junto con los certificados de garantía, los documentos de conformidad, a los fabricantes que nos proporcionen la información referente a niveles de potencia acústica de los equipos que producen ruidos estacionarios como bombas, quemadores, motores.

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 Afeción 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 n.º 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

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 Ordenación 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
- li) Resumen ejecutivo
- lii) 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 Ordenación 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 de 2024.

El Arquitecto,
Fdo.: ALEJANDRO CABRERIZO DE MARCO

ANEXO III

Documentación no sometida a publicación:

Memoria Informativa.

Resumen ejecutivo

PLANOS:

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

ORDENACIÓN:

PO-1 Calificación, retranqueos, dotaciones plazas usos y alturas, ocupación. Modificado

PO-2 Implantación parcela. Ordenación interior equipamiento comercial

Estudio de Movilidad

Anexo de Afección Arqueológica.