

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del PLAN ESPECIAL de ordenación de zona comercial la parcela 28-29 (A) sito en el Polígono Industrial "Las Casas II"; aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local de fecha 20 de febrero de 2026, y consta de folios sellados, rubricados y planos.

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

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE ZONA COMERCIAL EN LA PARCELA 28-29(A) DEL POLÍGONO INDUSTRIAL "LAS CASAS II" DE SORIA



DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

Documento para Aprobación Inicial



Índice de contenido

1.	Introducción	3
1.1.	Presentación	3
1.2.	Contenido del Plan Especial.....	4
2.	Identificación y Caracterización del Ámbito.....	5
2.1.	Identificación del Ámbito.....	5
2.2.	Situación	6
2.3.	Características Morfológicas	7
2.4.	Climatología.....	8
2.5.	Caracterización del Suelo.....	9
2.6.	Hidrología.....	10
2.7.	Vegetación.....	11
2.8.	Fauna	11
2.9.	Usos del Suelo Existentes.....	11
2.9.1.	Dotaciones Urbanísticas Existentes	11
2.9.2.	Edificaciones existentes.....	11
2.9.3.	Actividades existentes.....	11
2.9.4.	Red Viaria existente	12
2.10.	Elementos a Proteger, Conservar o Recuperar	12
2.11.	Paisaje.....	12
2.12.	Estructura de la propiedad	12
3.	Normativa Vigente	13
3.1.	Marco Normativo	13
3.2.	Normativa Ambiental.....	14
3.2.1.	Normativa Estatal.....	14
3.2.2.	Normativa Autonómica.....	14
3.2.3.	Trámite Ambiental	14
3.3.	Ordenación del Territorio.....	15
3.4.	Planeamiento General	16



1. Introducción

1.1. Presentación

El presente documento constituye la **MEMORIA INFORMATIVA** del **PLAN ESPECIAL** para la ordenación de la superficie de la parcela 28 – 29(A) del **POLÍGONO INDUSTRIAL "LAS CASAS II"** de **SORIA**, promovido por **ARAVIANA Y UXAMA, S.L.** (B42216069) y redactado por el equipo de **TRÍGONO CONSULTORES, S.L.**

Se redacta con el objetivo final de flexibilizar el régimen de usos, permitiendo la implantación de actividades comerciales más adecuadas a la demanda actual. A estos efectos, la propuesta se plantea con la siguiente finalidad:

1. Viabilizar la implantación en el ámbito de actividades comerciales alimentarias con una superficie de área de venta superior a 750 m² e inferior a 2.500 m², conforme a lo dispuesto en el apartado 13 del artículo 2.8.22 de la normativa del PGOU.

De esta manera, el presente instrumento no resulta habilitante para la implantación de Grandes Establecimientos Comerciales, entendiendo a estos como los establecidos y regulados como tal por la normativa sectorial sobre comercio de Castilla y León.

2. Establecer una nueva ordenación detallada conforme a las determinaciones definidas en el propio PGOU y, específicamente en el apartado 13 del artículo 2.8.22 de su normativa.
3. Definir como Uso Compatible el de "Grandes Superficies Comerciales" (Uso Elemental 3º del Uso Pormenorizado Comercial del Uso Global Terciario), que figura en el artículo 2.8.19, sobre la parcela que conforma ámbito del presente instrumento.

Procede reiterar, no obstante, que el presente instrumento no es un instrumento urbanístico habilitante para la implantación de Grandes Establecimientos Comerciales, entendiendo a estos como los establecidos y regulados como tal por la normativa sectorial sobre comercio de Castilla y León.

A este respecto, se entiende necesario matizar que el uso de Grandes Superficies Comerciales definido por el PGOU de Soria conforma una realidad urbanística diferente a los Grandes Establecimientos Comerciales regulados por la normativa sectorial sobre comercio de Castilla y León.

Pese a su similar nomenclatura, se tratan de dos definiciones con criterios, condiciones, ámbitos de aplicación e implicaciones diferentes, y, como se ha indicado previamente, el presente instrumento no resulta habilitante para la implantación de Grandes Establecimientos Comerciales, pues la propuesta planteada no cumple con los criterios definidos para la misma por la normativa sectorial sobre comercio de Castilla y León (sino, únicamente, a los criterios definidos por el PGOU de Soria para Grandes Superficies Comerciales).



1.2. Contenido del Plan Especial

El artículo 148 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León dispone la documentación que deben contener los Planes Especiales, tal y como se reproduce a continuación:

Artículo 148. Documentación.

Los Planes Especiales deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, según las diferentes posibilidades señaladas en los artículos anteriores. En todo caso deben contener un documento independiente denominado Memoria Vinculante, donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, haciendo referencia al menos a los aspectos citados en el artículo 136.

Así, el artículo 136 indica en su punto 1 el contenido que deben tener las Memorias Vinculantes de los Estudios de Detalle (que, conforme a lo señalado en el artículo 148 anterior, se debe aplicar también a las de los Planes Especiales), tal y como se reproduce a continuación:

Artículo 136. Documentación.

- 1. Los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un "resumen ejecutivo" que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión. Asimismo, se hará referencia a los siguientes aspectos:*
 - a) Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.*
 - b) En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.*
 - c) En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.*

(...)

Con todo esto, y a los efectos de dar cumplimiento a los requerimientos de estos artículos, el presente instrumento cuenta con los siguientes documentos:

- **DI – Documentación Informativa**
 - MI – Memoria Informativa
 - PI – Planos de Información
- **DN – Documentación Normativa**
 - MV – Memoria Vinculante
 - PO – Planos de Ordenación
- **DC – Documentación Complementaria**
 - ET – Estudio de Tráfico



2. Identificación y Caracterización del Ámbito

2.1. Identificación del Ámbito

El ámbito objeto del presente documento se circunscribe a la superficie de la parcela catastral 2754037WM4225S0000EP, generada por la agrupación de las parcelas 28 y 29(A) del Polígono Industrial Las Casas II de Soria.

La parcela citada cuenta con una superficie, según el Catastro, de 10.032 m²s, y según la mediación realizada para la elaboración del presente instrumento de planeamiento, de **9.774,51 m²s**, según se describe en el plano *Pl.02 "Información: Topografía"*, que, a modo informativo, se reproduce a continuación:



2.2. Situación

La parcela está situada en el extremo noroeste del casco urbano de Soria, dentro de la trama del Polígono Industrial "Las Casas II", principal área productiva de la ciudad, a menos de 2 km del centro urbano y con acceso directo desde la ronda SO-20.



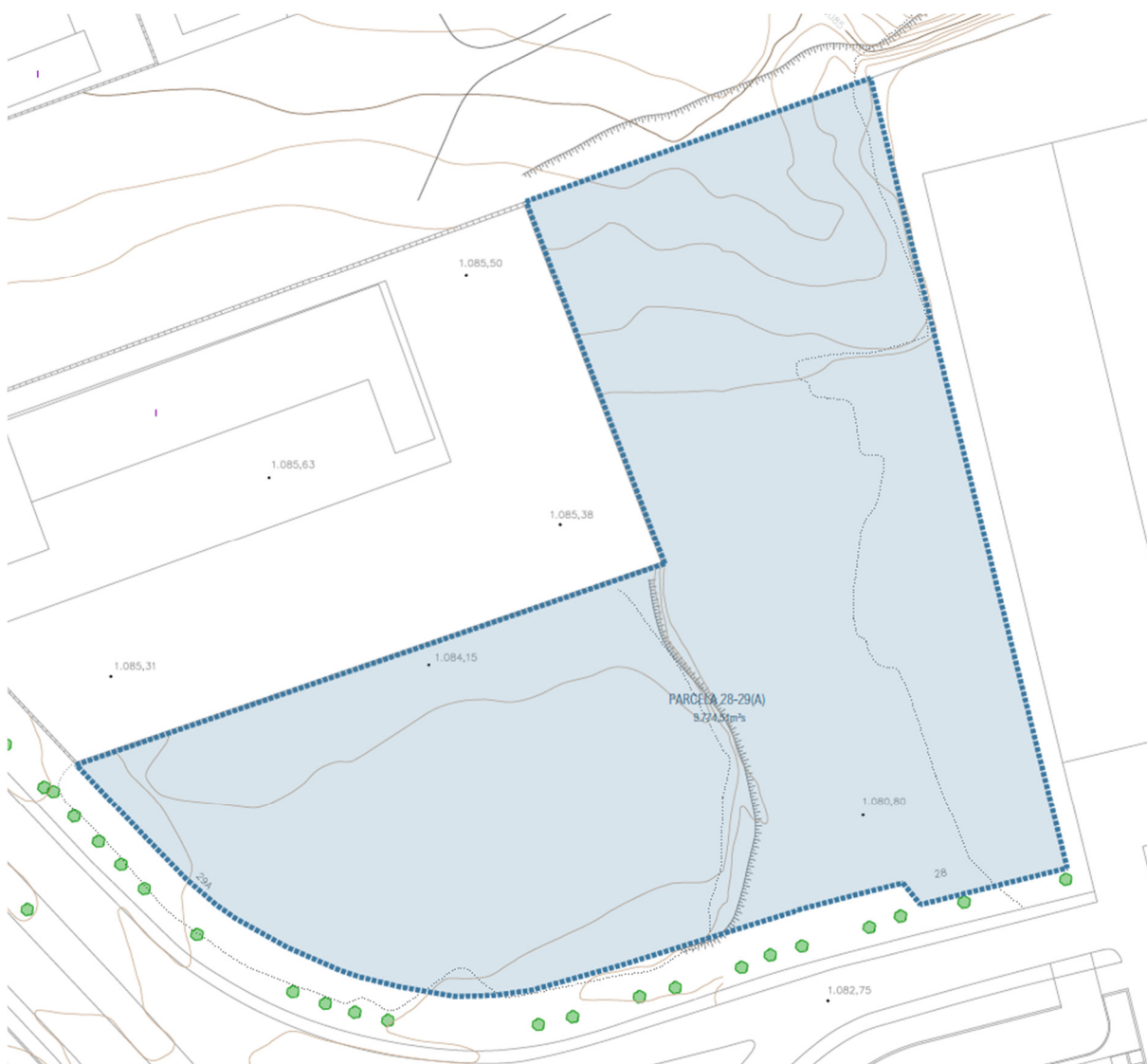
Más concretamente, esta parcela está ubicada en el encuentro de la arteria principal que conecta el polígono industrial al centro urbano con una de las calles de distribución transversales, con frente a la principal rotonda de la zona.



2.3. Características Morfológicas

El ámbito de aplicación del presente Plan Especial presenta una morfología en L, con frente a la avenida A y a la calle D, por el oeste y el sur respectivamente, y a la prolongación de la avenida G por el norte, lindando con la Parcela 29B al norte y al oeste, y con la Parcela 27 al este.

El ámbito presenta una topografía prácticamente plana en la mayor parte de su superficie, siguiendo la leve pendiente general de su entorno, que va descendiendo de norte a sur. No obstante, en el extremo norte del ámbito sí que se encuentra una zona con una pendiente irregular, que salva un desnivel importante entre la calle de la fachada principal (a unos 1.083 msnm) y la trasera (a unos 1.085 msnm).



2.4. Climatología

La ciudad de Soria presenta un clima mediterráneo continental, con unas temperaturas medias de entre 3°C (en los meses más fríos) y 20°C (en los meses más cálidos), tal y como puede apreciarse en la tabla de valores climatológicos normales de la estación meteorológica de Soria que, a modo informativo, se reproduce a continuación:

Mes	T	TM	Tm	R	H	DR	DN	DT	DF	DH	DD	I
Enero	3.2	7.7	-1.3	37	77	7.1	5.0	0.0	4.0	19.7	4.8	138
Febrero	4.3	9.6	-1.0	36	71	6.4	5.1	0.1	1.9	17.1	4.6	158
Marzo	7.1	13.2	1.0	30	63	5.8	3.0	0.3	1.0	12.0	5.1	202
Abril	8.7	14.6	2.8	55	64	8.6	2.5	1.3	1.0	5.9	2.8	208
Mayo	12.5	18.7	6.2	67	63	9.6	0.4	4.4	1.1	0.8	2.0	244
Junio	17.2	24.6	9.9	40	56	5.6	0.1	4.4	0.6	0.1	4.7	293
Julio	20.5	28.7	12.4	30	50	3.7	0.0	4.1	0.1	0.0	9.0	339
Agosto	20.3	28.3	12.2	30	52	3.8	0.0	4.4	0.2	0.0	7.4	313
Septiembre	16.4	23.6	9.3	33	60	5.2	0.0	2.9	0.9	0.1	5.4	233
Octubre	11.6	17.4	5.8	55	70	7.7	0.1	0.7	2.1	1.5	3.6	180
Noviembre	6.7	11.5	1.9	50	75	7.6	2.1	0.1	2.7	9.2	4.9	143
Diciembre	4.0	8.4	-0.4	50	78	7.7	3.9	0.1	4.7	17.4	5.3	126
Año	11.0	17.2	4.9	512	65	78.8	21.4	23.2	20.3	83.3	60.6	2571

Leyenda

- T Temperatura media mensual/anual (°C)
- TM Media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C)
- Tm Media mensual/anual de las temperaturas mínimas diarias (°C)
- R Precipitación mensual/anual media (mm)
- H Humedad relativa media (%)
- DR Número medio mensual/anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm
- DN Número medio mensual/anual de días de nieve
- DT Número medio mensual/anual de días de tormenta
- DF Número medio mensual/anual de días de niebla
- DH Número medio mensual/anual de días de helada
- DD Número medio mensual/anual de días despejados
- I Número medio mensual/anual de horas de sol

Así, el ámbito presenta inviernos fríos y largos, con precipitaciones relativamente frecuentes de nieve y aguanieve, y veranos cortos y calurosos, con escasas precipitaciones formadas por tormentas aisladas. De esta manera, la pluviometría, relativamente escasa, tiende a concentrarse en los meses de invierno y primavera.

Finalmente, de acuerdo con los datos de la estación, los vientos dominantes en la zona proceden del Noreste y Noroeste.



2.5. Caracterización del Suelo

Desde el punto de vista geológico, de acuerdo con la cartografía del Instituto Geológico y Minero de España (que se adjunta a continuación), el terreno incluido dentro del ámbito del presente instrumento se encuentra dentro de la zona GEODE Centroibérica, con las características señaladas en el detalle de esta planimetría adjunto a continuación:



Visor Cartográfico del Instituto Geológico y Minero de España

Por otro lado, cabe destacar que se trata de un suelo inmerso en la trama urbana consolidada de Soria, plenamente antropizado y destinado a actividades productivas, que ya habría perdido todas las características naturales y el potencial para la explotación agrícola, ganadera o forestal que pudiera haber tenido.



2.6. Hidrología

El ámbito del presente instrumento se encuentra dentro de la Cuenca Hidrográfica del Duero y, como puede apreciarse en la imagen adjunta a continuación no es concurrente con ningún terreno o superficie con afección hidrológica, ni respecto al Dominio Público Hidráulico, ni respecto a zonas inundables:



Cartografía de Dominio Público Hidráulico Deslindado y Aguas Superficiales – Visor Mirame de la Confederación Hidrográfica del Duero



Cartografía de Zonas Inundables – Visor Mirame de la Confederación Hidrográfica del Duero



2.7. Vegetación

La flora del ámbito se reduce a algunos crecimientos informales de vegetación ruderal de escasa entidad y nulo interés, limitándose mayoritariamente a los bordes de la parcela, además de algunos crecimientos de hierbas sobre algunas superficies menores de los terrenos de tierra.



2.8. Fauna

En cuanto al a fauna presente en el ámbito del presente instrumento, resulta la propia del medio urbano periférico, con artrópodos y otros invertebrados, además de pequeñas aves urbanas, quirópteros y pequeños mamíferos, tanto domésticos, como urbanos.

Cabe destacar, no obstante, que, dado el carácter de la zona, no se han localizado ni parece previsible la existencia de comunidades de animales que la utilicen como hábitat principal, sino como zona de paso eventual.

En definitiva, se entiende que la fauna del ámbito resulta escasa y de nulo interés especial.

2.9. Usos del Suelo Existentes

2.9.1. Dotaciones Urbanísticas Existentes

El ámbito objeto del presente instrumento, al estar conformado por una parcela privada, no dispone en su interior de dotaciones urbanísticas. No obstante, en su entorno más inmediato se encuentran las dos calles de acceso a las mismas, ya plenamente urbanizadas y con las redes requeridas para dar servicio a estas fincas.

2.9.2. Edificaciones existentes

En el interior de la parcela no se localiza ninguna edificación.

2.9.3. Actividades existentes

En el interior de la parcela que conforma el ámbito del presente instrumento se pueden localizar dos actividades de carácter industrial, aparentemente independientes, destinadas principalmente, al acopio de materiales y almacenamiento de equipos (destacando la superficie dedicada al almacenamiento de cabinas de camión).



2.9.4. Red Viaria existente

En el interior del ámbito del presente instrumento no existe ninguna superficie destinada a red viaria, no obstante, en su entorno más inmediato cabe destacar la presencia de la calle A del Polígono Industrial "Las Casas II". Se trata de un viario de carácter estructurante, en suelo urbano consolidado y plenamente urbanizado, con un ancho entre alineaciones de 32 metros, una calzada de dos carriles por sentido (7,50 metros de anchura), una mediana ajardinada de 5,00 metros y dos aceras de ancho y sección variables (una de ellas incluyendo un carril bici).

Asimismo, cabe destacar que el ámbito tiene fachada directa a la rotonda principal del Polígono Industrial.

2.10. Elementos a Proteger, Conservar o Recuperar

En el ámbito del presente instrumento no existe ningún elemento que haya que proteger, conservar o recuperar ni con ningún tipo de valor singular o especial, ni natural ni cultural.

2.11. Paisaje

Con todo esto, resulta claro que el ámbito del presente instrumento se encuentra enmarcado en un paisaje urbano periférico con un absoluto carácter productivo industrial, plenamente antropizado y sin valores específicos o excepcionales de ningún tipo.



2.12. Estructura de la propiedad

La totalidad de la superficie del ámbito objeto del presente informe (es decir, la parcela referida), es propiedad, con el 100% del pleno dominio, de ARAVIANA Y UXAMA, S.L. (B42216069).



3. Normativa Vigente

3.1. Marco Normativo

El marco normativo del presente instrumento está definido por la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, formada por la **Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León** (en adelante, LUCyL) y el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el **Reglamento de Urbanismo de Castilla y León** (en adelante, RUCyL).

El conjunto normativo integrado por estas disposiciones define el régimen por el cual las determinaciones que han de regir el aprovechamiento, edificación y uso del suelo en cada caso quedan remitidas a los diferentes instrumentos urbanísticos específicos. A estos efectos, el artículo 143 del RUCyL, que a modo informativo se reproduce a continuación, define a los planes especiales como los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para regular situaciones de especial complejidad urbanística y aspectos sectoriales de la ordenación urbanística en cualquier clase de suelo:

Artículo 143. Objeto.

1. *Los Planes Especiales son instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para regular situaciones de especial complejidad urbanística así como aspectos sectoriales de la ordenación urbanística, en cualquier clase de suelo.*
2. *Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del planeamiento general, con alguna o varias de las siguientes finalidades:*
 - a) *Proteger el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos sobre ámbitos concretos del territorio.*
 - b) *Planificar y programar actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, u otras operaciones de reforma interior.*
 - c) *Planificar y programar la ejecución de sistemas generales, dotaciones urbanísticas públicas y otras infraestructuras.*
 - d) *Planificar y programar la ejecución de los accesos y la dotación de servicios necesarios para los usos permitidos y sujetos a autorización en suelo rústico, incluida la resolución de sus repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras, y para su mejor integración en su entorno.*
 - e) *Planificar y ordenar los terrenos de suelo rústico de asentamiento irregular incluidos en áreas de regularización.*
 - f) *Establecer, actualizar o modificar la ordenación detallada de ámbitos de suelo urbano, tanto consolidado como no consolidado.*
 - g) *Otras finalidades que requieren un tratamiento urbanístico pormenorizado.*

Asimismo, se indica expresamente que los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar o sustituir las determinaciones del planeamiento general para establecer, actualizar o modificar la ordenación detallada de ámbitos de suelo urbano (tanto consolidado como no consolidado).

Con todo esto, se entiende que el Plan Especial es la figura más adecuada de cara al objeto y la propuesta de ordenación planteada.



3.2. Normativa Ambiental

3.2.1. Normativa Estatal

El apartado 1 del artículo 22 del 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 dispone que *“los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso”*.

Por su parte, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, establece las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

3.2.2. Normativa Autonómica

El Decreto legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León constituye el texto legal esencial para la prevención y tutela del medio ambiente en la Comunidad Autónoma de Castilla y León. Así, establece el sistema de intervención administrativa en el territorio castellanoleonés en las actividades, instalaciones o proyectos susceptibles de afectar al medio ambiente con una finalidad preventiva.

3.2.3. Trámite Ambiental

El presente Plan Especial se circunscribe al ámbito de este y no implica el incremento de ningún tipo de consumo de recursos naturales o edificabilidad, por lo que carece de incidencia significativa o reseñable sobre aspectos ambientales. En la misma línea, el artículo 50 del Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, aprobado por el Decreto legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, el cual, en su redacción vigente, dispone lo siguiente (se subrayan las cuestiones más relevantes a los efectos del presente documento):

Artículo 50. Proyectos exceptuables.

(...)

2. *Los siguientes planes no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente, y por lo tanto no deben ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:*

a) *Instrumentos de planeamiento de desarrollo, así como sus modificaciones:*

- *Estudios de detalle, siempre que en su ámbito de aplicación no existan valores ambientales con normativa específica y que el instrumento de planeamiento general que desarrollan haya sido sometido a evaluación ambiental.*
- *Planes especiales que afecten únicamente a suelo urbano y no sustituyan determinaciones de planeamiento general, siempre que en su ámbito de aplicación no existan valores ambientales con normativa específica y que el instrumento de planeamiento general que desarrollan haya sido sometido a evaluación ambiental.*

(...)



Con esto, considerando que el presente instrumento se trata de un Plan Especial que afecta únicamente a Suelo Urbano y no sustituye determinaciones de ordenación general, (i) que en su ámbito de aplicación no existen valores ambientales con normativa específica y (ii) que el instrumento de planeamiento general que desarrolla (el vigente PGOU de Soria) fue sometido al correspondiente trámite ambiental, se entiende que este Plan Especial no debe ser sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Por otro lado, a la vista de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que, a modo informativo, se reproduce a continuación, el presente instrumento no se encontraría sujeto a evaluación ambiental estratégica ordinaria, toda vez que, por un lado, su elaboración y aprobación no vienen exigidos por ninguna disposición legal o reglamentaria, y que, por el otro, no establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental a los que se refiere el apartado a) ni afectan a espacios de la Red Natura 2000:

Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.

1. *Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:*
 - a) *Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,*
 - b) *Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
 - c) *Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.*
 - d) *Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*
2. *Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:*
 - a) *Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*
 - b) *Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
 - c) *Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*

En definitiva, se entiende que el presente Plan Especial no debe ser sometida a ningún tipo de evaluación ambiental estratégica, ni simplificada ni ordinaria, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 50.2 del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre; ni ordinaria, por no cumplir los requisitos para ello señalados en el artículo 6.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

3.3. Ordenación del Territorio

No existe ningún instrumento de ordenación de ámbito territorial de aplicación sobre la superficie del ámbito del presente instrumento.

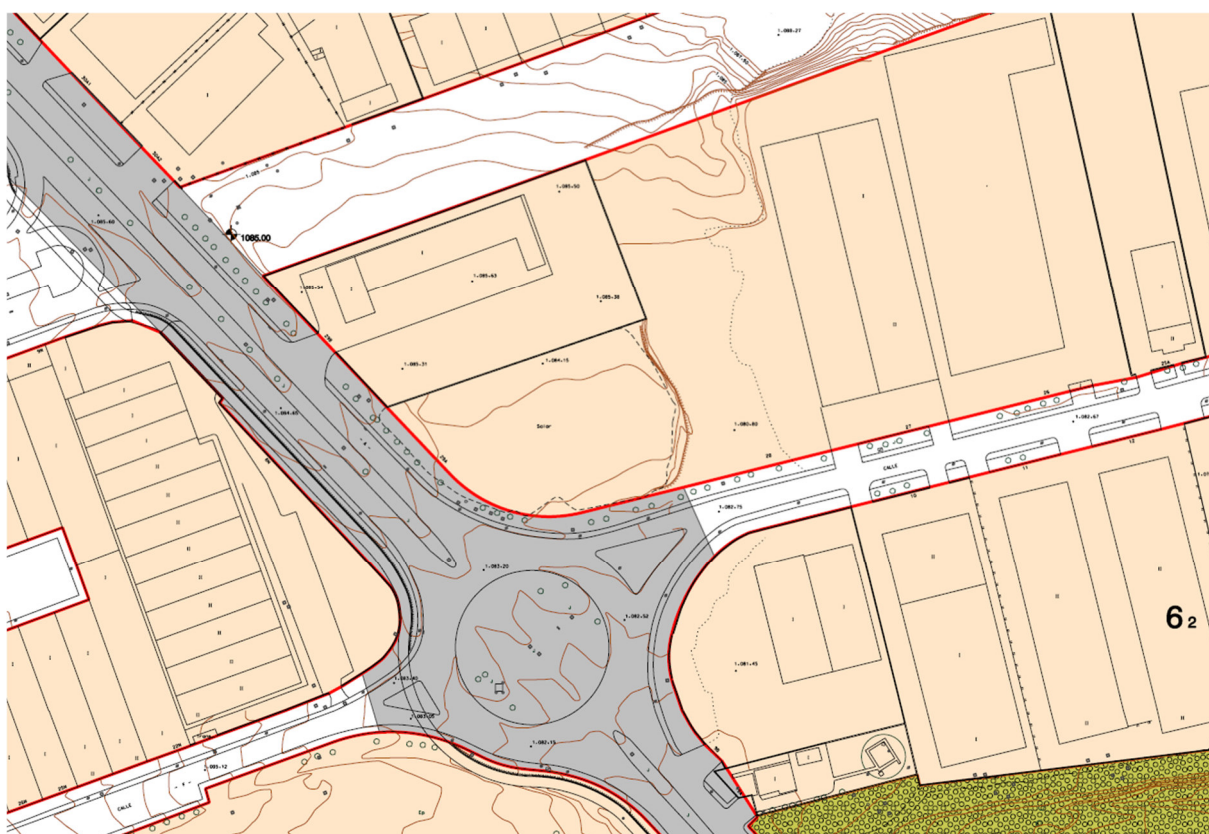


3.4. Planeamiento General

El instrumento de planeamiento general de aplicación en el ámbito del presente instrumento es la vigente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, aprobada por la Orden FOM/409/2006 de 10 de marzo, BOP de Soria de 26 de abril de 2006. Este instrumento ha sido sometido a diversas modificaciones, entre las que destacan, a los efectos de esta propuesta, las siguientes:

- Modificación número 25 del PGOU de Soria, para la modificación del parámetro de ordenación detallada de la altura máxima de la Norma Zonal 6, aprobada definitivamente el 10 de enero de 2019, BOCyL número 13 de 21 de enero de 2019.
- Modificación número 28 del PGOU de Soria, para la modificación del parámetro de ordenación detallada de la volumetría máxima de la Norma Zonal 6, aprobada definitivamente el 23 de diciembre de 2021, BOCyL número 5 de 10 de enero de 2022.

Este instrumento clasifica la superficie de la parcela que conforma el ámbito de la propuesta como Suelo Urbano Consolidado y la califica con Uso Industrial dentro de la Norma Zonal 6, en su Grado 2 "Industria en Polígono", tal y como puede apreciarse en la documentación adjunta a continuación:



Hoja 5 del Plano 5 de Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificabilidad en Suelo Urbano del PGOU de Soria – Detalle



TEXTO REFUNDIDO

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

NORMA ZONAL 6. INDUSTRIA

ÁMBITO TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafiadas con el código 6 en la Ordenación Zonal del Plano de Ordenación.

Se clasifica en los siguientes grados:

- a) Grado 1: Industria urbana. Responde a zonas con presencia de tipologías industriales en todas sus variantes y cuya formación no responde a una planificación unitaria. Mediante la tramitación y ejecución del planeamiento de desarrollo podrán reordenar sus ámbitos, pasándose a regular por el grado 2.
- b) Grado 2: Industria en polígono. Corresponde a zonas de edificación en polígonos industriales o de almacenaje, de concepción y realización planificada.
- d) Grado 3: Industria tecnológica. Corresponde a nuevas zonas de edificación con instalaciones tecnológicas y terciarias.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Responde a la tipología industrial en edificación aislada y entre medianeras.

OBRAS PERMITIDAS

- Son admisibles todas las obras reguladas en el artículo 2.3.14.

DETERMINACIONES DE USO

Uso predominante:

En todos los grados.

- Industrial, en todos sus usos pormenorizados

Usos compatibles:

En todos los grados.

- 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 vinculadas 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.



TEXTO REFUNDIDO**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA*****Usos prohibidos:***

- Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.

DETERMINACIONES DE VOLUMEN***Alineaciones y rasantes.***

Las 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 que desarrollen el Plan General.

Altura de la edificación y número de plantas:

- En el grado 1 se establece un máximo de una (1) planta sobre rasante y cinco (5) metros de altura.
- En el grado 2 y 3 se establece un máximo de dos (2) plantas sobre rasante y ocho (8) metros de altura, medidos en vertical y en cada punto medio de cada fachada. Excepcionalmente se podrá elevar hasta tres (3) plantas y una altura máxima de diez (10) metros, cuando esta última planta se destine a oficinas vinculadas a la actividad industrial objeto de la licencia.
- 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, etc.

Condiciones de parcela:

- Se respetará la parcela existente siempre que provenga de una actuación en desarrollo del planeamiento anterior o amparada en normativa sectorial de carácter supramunicipal.
- A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las condiciones siguientes:
 - a) Grado 1: Superficie mínima de trescientos (300) metros cuadrados, con un frente mínimo de quince (15) metros.
 - b) Grado 2: Superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados, con un frente mínimo de quince (15) metros.
 - c) Grado 3: Superficie mínima dos mil (2.000) metros cuadrados, con un frente mínimo de cuarenta (40) metros.
- Las condiciones de parcela no son de aplicación en las destinadas a dotaciones e infraestructuras.

Ocupación:

- La ocupación por el conjunto de edificaciones, sobre y bajo rasante, en ningún caso podrá rebasar los siguientes límites:
 - a) Grado 1, Se considera como máxima la ocupación existente en cada parcela a la entrada en vigor del presente Plan General. No se permiten nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, salvo las que resulten del desarrollo de los instrumentos de planeamiento previstos en el presente Plan General.
 - b) Grado 2: La resultante de aplicar los retranqueos, con un máximo del setenta y cinco por ciento (75%).
 - c) Grado 3: La resultante de aplicar los retranqueos, con un máximo del cuarenta por ciento (40%).



TEXTO REFUNDIDO**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**

- Solo se permite edificar una planta bajo rasante.

Edificabilidad:

La edificabilidad neta sobre parcela edificable será como máximo:

- a) Grado 1: 0,70 m²/m² y 3,5 m³/m².
- b) Grado 2: 1,00 m²/m² y 6,0 m³/m².
- c) Grado 3: 0,80 m²/m² y 5,0 m³/m²

En el caso de equipamiento público, la edificabilidad real o materializable podrá duplicar los índices establecidos anteriormente.

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 tengan 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 3 metros.

Posición respecto a las parcelas colindantes

- En todos los grados, la separación mínima del plano más exterior de fachada de la 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.

Salientes y vuelos:

- Se autorizan todos los regulados en las presentes Normas, siempre que no invadan las zonas de retranqueos establecidas en el apartado anterior. No podrán superar en longitud el cincuenta por ciento (50%) del total de la fachada sobre la que se dispongan.
- Las cornisas y aleros podrán rebasar las dimensiones máximas establecidas, en cuyo caso computarán a efectos de ocupación y posición de la edificación.

Espacio libre de parcela:

- El espacio libre de retranqueo obligatorio a alineación oficial podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga. No se permite su uso como espacio de almacenaje. Excepcionalmente, si no fuese posible su localización en otro espacio de la parcela, se autorizará expresamente y previa solicitud en el Ayuntamiento, la implantación de depósitos de combustible



TEXTO REFUNDIDO**REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**

destinados al uso de la industria, y deberán ser ocultados a la vista desde la vía pública mediante pantallas de arbolado.

- Asimismo se podrá instalar un pabellón de vigilancia o control de acceso, de doce (12) metros cuadrados de superficie máxima y tres (3) metros de altura máxima, no computando a efectos de ocupación ni edificabilidad, ni le será de aplicación las condiciones de posición de la edificación.

Chaflanes:

- Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación.
- En todas las nuevas manzanas será obligatoria la formación de un chaflán en todos sus vértices, dispuesto perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones, con un frente de diez (10) metros. Dicho chaflán podrá asimismo adoptar cualquier otra forma siempre que no supere la alineación del definido anteriormente.

Cerramientos de parcela:

Los cerramientos de los frentes de parcela a alineación tendrán una altura máxima de doscientos (200) centímetros. Dispondrán un zócalo en su parte inferior no superior a cincuenta (50) centímetros de altura. El resto del cerramiento deberá ser a base de elementos diáfanos como verjas, celosías, que podrán completarse con elementos vegetales. Los cerramientos entre parcelas son libres en materiales y composición respetando la altura máxima indicada anteriormente.

Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a un (1) metro entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sea necesario para no sobrepasar este límite.

CONDICIONES ESTÉTICAS:

- Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.
- Se permiten revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.
- Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
- Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada los que dan frente a cualquier vía pública.
- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.
- Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.



TEXTO REFUNDIDO

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

-. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables –en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación.

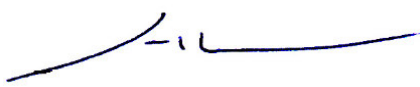
-. Particularmente se evitarán:

- a) Las cubiertas de fibrocemento, debiéndose adoptar tonalidades roja, tejas o similares.
- b) Los bloques de hormigón en su color en cerramientos.
- c) Las tonalidades blancas, debiendo ser beige, ocre o similares.
- d) Las carpinterías deberán ser en tonalidades similares a la madera, desaconsejándose el aluminio en su color.
- e) Otros que pueda acordar el Ayuntamiento de Soria.

CONDICIONES HIGIÉNICAS:

Queda prohibida la construcción de viviendas interiores. La vivienda como uso complementario deberá cumplir las condiciones reguladas para dicho uso residencial en las presentes Normas.

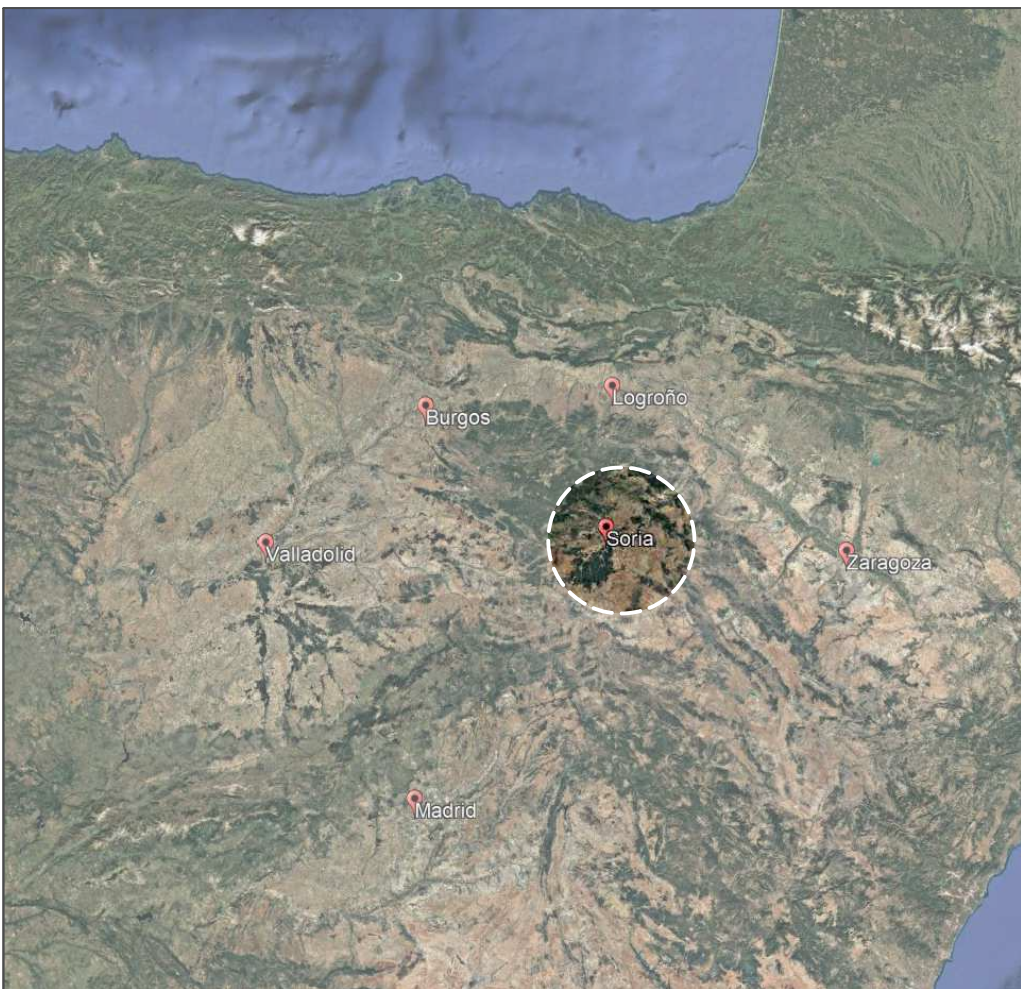
En León, a 12 de febrero de 2026,


Fdo: **Joaquín Sobrino Martín**
Arquitecto


Fdo: **Félix Álvarez Álvarez**
Arquitecto


Fdo.: **Cristina Martín Gordo**
Arquitecta





Localización de la Ciudad de Soria en el Territorio



Localización del Polígono Industrial "Las Casas II" en el entorno de Soria



Localización Parcelas



Plan Especial de Ordenación de Zona Comercial en la Parcela 28-29(A) de la Calle A y Calle E del Polígono Industrial "Las Casas II" de Soria.

Información: Localización y Situación

ESCALA 1:1000 12 de febrero de 2026

trígono
Consultoría
Desarrollo
Gestión

Joaquín Sobrino Martín y Félix Alvarez Alvarez
ARQUITECTOS

PL01

trígono consultores, s.l.

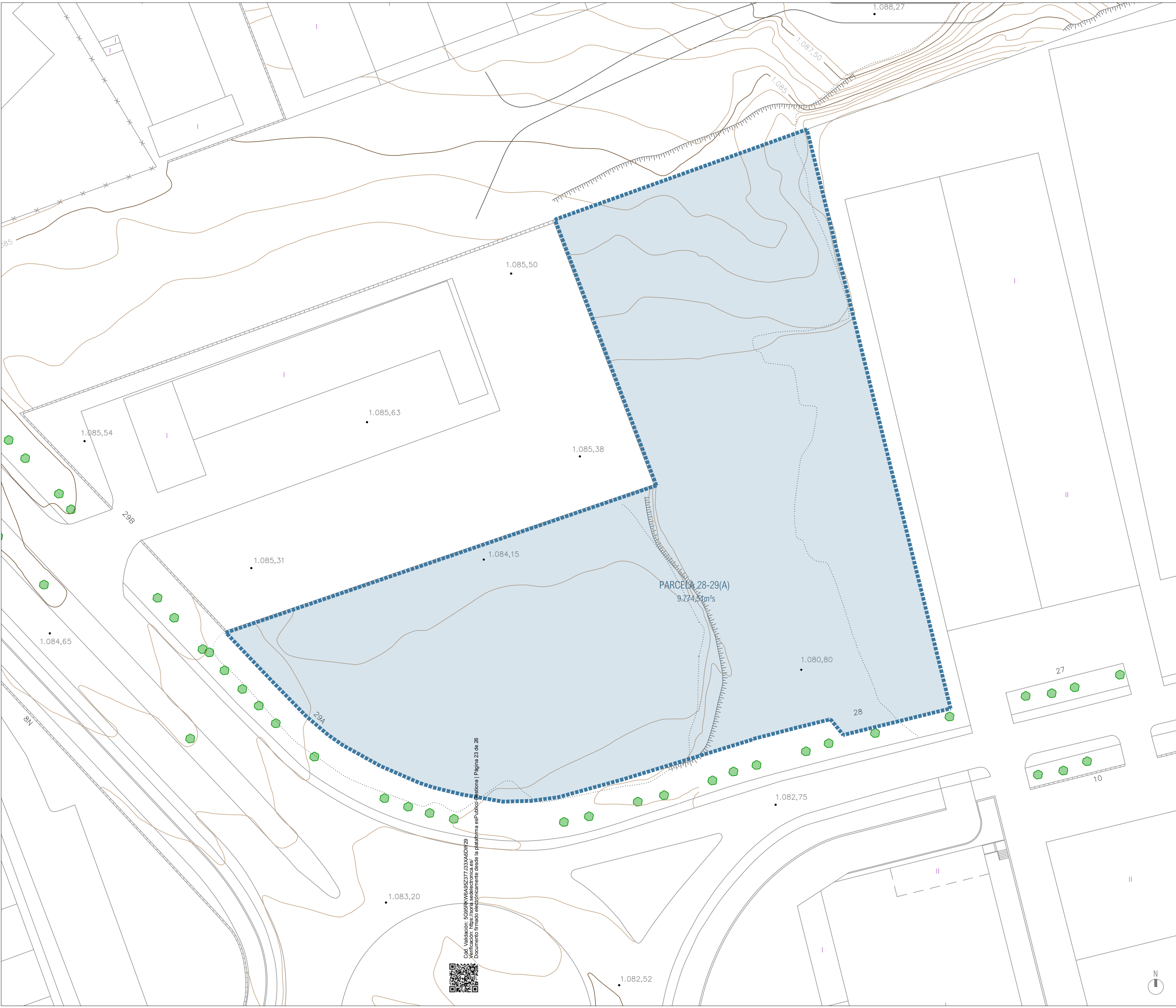
Inscrita en el Registro Mercantil de León - T. 1.289 - F. 180 - H. LE-23.375 - NIF B24676926

Guardia Civil, 1-3º - 24001 León

hola@trigono.es - www.trigono.es



Cód. Validación: 5G95RKW6A95Z377J33XA6DW29
Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 28



- LEYENDA
- Delimitación Plan Especial
Superficie Total: 9.774,51m²s
 - Punto Altimétrico
 - Curva de Nivel Maestra
 - Curva de Nivel (equidistancia 0,50m)
 - Vegetación

Plan Especial de Ordenación de Zona Comercial en la Parcela 28-29(A) de la Calle A y Calle E del Polígono Industrial "Las Casas II" de Soria.

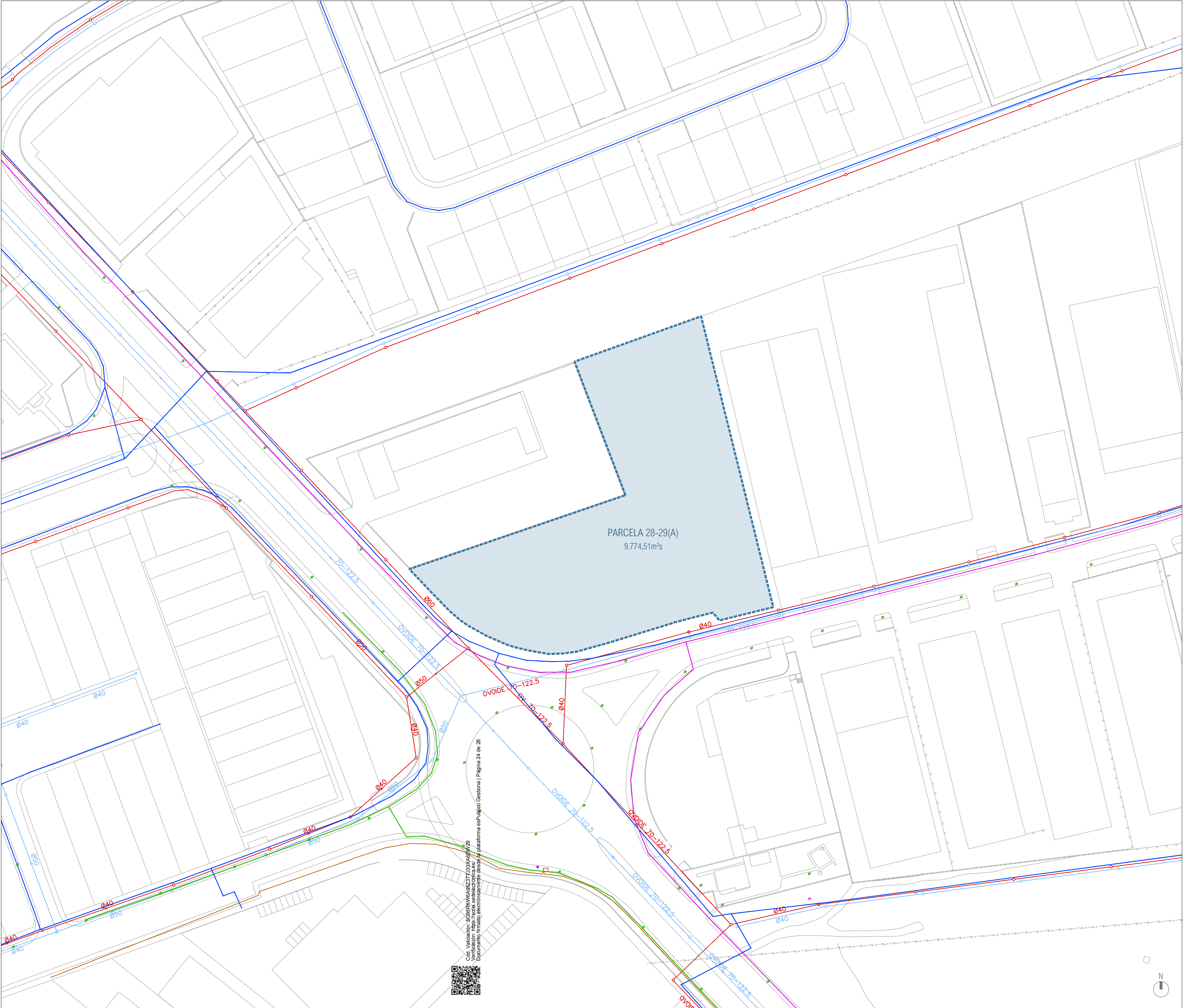
Información: Topografía

ESCALA 1:500 12 de febrero de 2026

trígono
Consultoría
Desarrollo
Gestión

Joaquín Sobrino Martín y Félix Álvarez Álvarez
ARQUITECTOS

PI.02



PARCELA 28-29(A)
9.774,51m²s

Cód. Validación: E0690616A06277133X499729
Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma es.puigco Gestiona | Página 24 de 28



LEYENDA

- Delimitación Plan Especial
Superficie Total: 9.774,51m²s
- Red de Abastecimiento Existente
- Red de Saneamiento Fecales Existente
- Red de Saneamiento Pluviales Existente
- Red de Alumbrado Existente
- Luminaria Existente
- Red de Gas Existente
- Red de Telefonía Existente

Plan Especial de Ordenación de Zona Comercial en la Parcela 28-29(A) de la Calle A y Calle E del Polígono Industrial "Las Casas II" de Soria.

Información: Servicios Existentes

ESCALA 1:1000 12 de febrero de 2026

trígono
Consultoría
Desarrollo
Gestión

Joaquín Sobrino Martín y Félix Álvarez Álvarez
ARQUITECTOS

PI.03

trígono consultores, s.l.

Inscrita en el Registro Mercantil de León - T. 1.289 - F. 180 - H. LE-23.375 - NIF B24676926

Guardia Civil, 1.3º - 24001 León

hola@trigono.es - www.trigono.es



C64 Validado: E06P6V5A9EZ77J33XADIV29
Verificación: https://soria.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 26



LEYENDA

 Delimitación Plan Especial
Superficie Total: 9.774,51m²s

Plan Especial de Ordenación de Zona Comercial en la Parcela 28-29(A) de la Calle A y Calle E del Polígono Industrial "Las Casas II" de Soria.

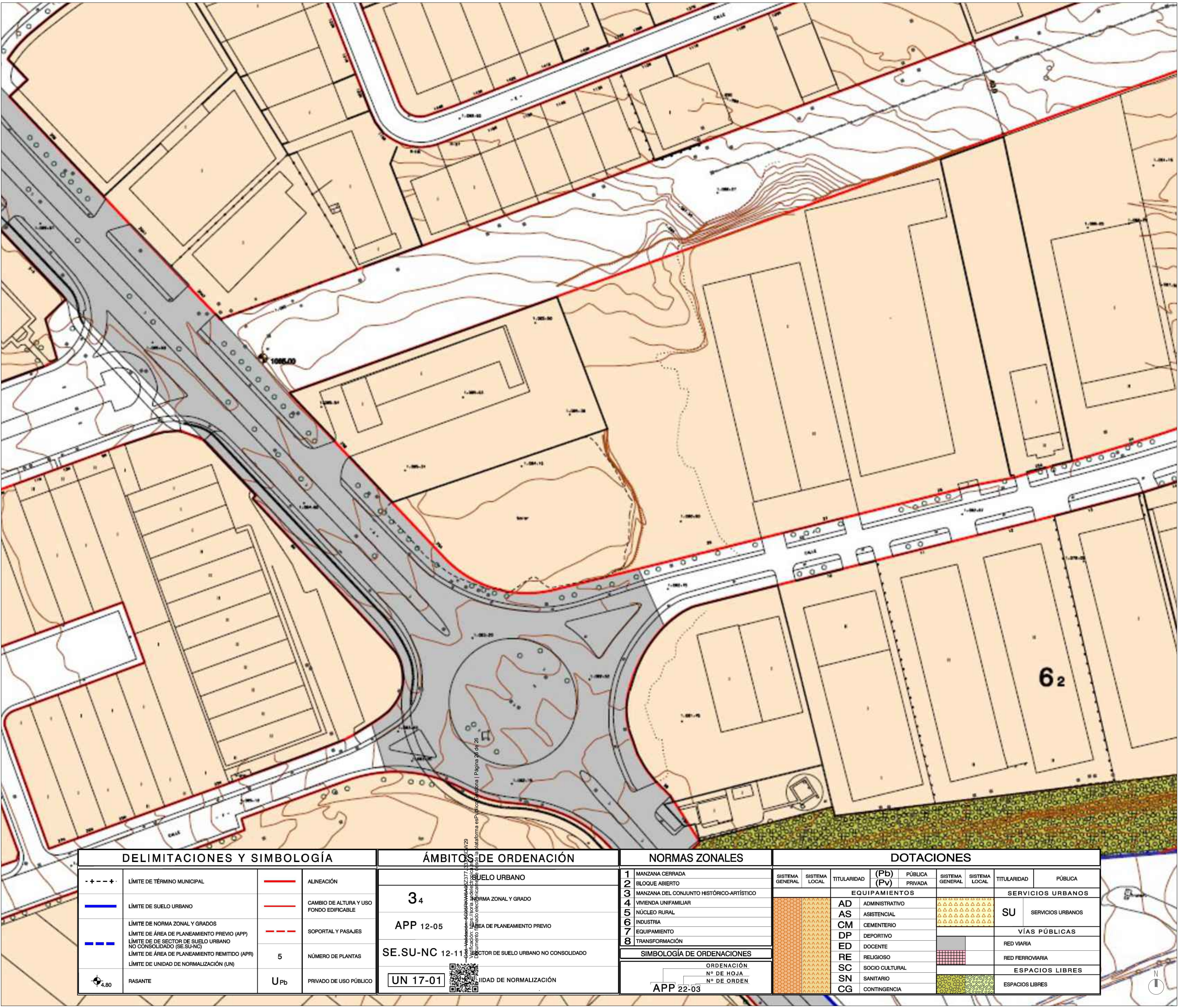
Información: Estado Actual. Ortofoto

ESCALA 1:500 12 de febrero de 2026

trígono
Consultoría
Desarrollo
Gestión

Joaquín Sobrino Martín y Félix Álvarez Álvarez
ARQUITECTOS

PI.04



DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA				ÁMBITOS DE ORDENACIÓN		NORMAS ZONALES		DOTACIONES												
	LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL		ALINEACIÓN	34	SUELO URBANO	1	MANZANA CERRADA	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TITULARIDAD	(Pb) (Pv)	PÚBLICA PRIVADA	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	TITULARIDAD	PÚBLICA				
	LÍMITE DE SUELO URBANO		CAMBIO DE ALTURA Y USO FONDO EDIFICABLE			2	BLOQUE ABIERTO										EQUIPAMIENTOS	SERVICIOS URBANOS		
	LÍMITE DE NORMA ZONAL Y GRADOS		SOPORTAL Y PASAJES			3	MANZANA DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO												SU	SERVICIOS URBANOS
	LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO PREVIO (APP)					4	VIVIENDA UNIFAMILIAR													
	LÍMITE DE DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SE.SU-NC)			5	NÚCLEO RURAL															
LÍMITE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)	5	NÚMERO DE PLANTAS	6	INDUSTRIA	VÍAS PÚBLICAS	RED VIARIA														
LÍMITE DE UNIDAD DE NORMALIZACIÓN (UN)			7	EQUIPAMIENTO			RED FERROVIARIA													
			4.80	RASANTE																
				SE.SU-NC 12-11				SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SIMBOLOGÍA DE ORDENACIONES										
				UN 17-01				UNIDAD DE NORMALIZACIÓN		ORDENACIÓN										
										Nº DE HOJA										
										Nº DE ORDEN										
										APP 22-03										