

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



DN-MV MEMORIA VINCULANTE

Documento para Aprobación Inicial



Índice de contenido

1.	Introducción	3
1.1.	Presentación	3
1.2.	Aplicación de la figura de Plan Especial	3
2.	Conveniencia, Interés Público y Oportunidad	4
2.1.	Conveniencia	4
2.2.	Oportunidad	4
2.3.	Interés Público	5
3.	Objetivos y Propuestas del Plan Especial	6
4.	Ordenación Detallada	7
4.1.	Ordenación Detallada Vigente	7
4.2.	Ordenación Detallada Propuesta	8
5.	Influencia sobre la Ordenación Territorial y la Ordenación General Municipal	10
5.1.	Influencia sobre la Ordenación Territorial	10
5.2.	Influencia sobre la Ordenación General Municipal	10
5.3.	Repercusión Urbana	10
6.	Afecciones Sectoriales	12
6.1.	Trámite Ambiental	12
6.2.	Afección Ferroviaria	13
6.3.	Afección de Carreteras	13
6.4.	Protección Civil	14
6.5.	Patrimonio Cultural	24
6.6.	Accesibilidad	25
6.7.	Ruido	25
6.8.	Redes de Telecomunicaciones	26
6.9.	Hidrología	26
6.10.	Espacios Naturales Protegidos	27
6.11.	Cambio Climático y Transición Energética	27
6.12.	Grandes Establecimientos Comerciales	29
6.13.	Informe de Impacto de Género	29
7.	Estudio Económico	30
8.	Resumen Ejecutivo	31



1. Introducción

1.1. Presentación

El presente documento constituye la **MEMORIA VINCULANTE** 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, en las dos parcelas que conforman 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. Aplicación de la figura de Plan Especial

El marco jurídico del presente instrumento radica en las disposiciones del propio Plan General de Ordenación Urbana de Soria vigente a la fecha. Concretamente, en los artículos 2.3.4 y 2.8.22 de las Normas Urbanísticas del PGOU, que disponen la necesidad de aplicar un Plan Especial de cara al objeto de la propuesta de ordenación que se plantea.



2. Conveniencia, Interés Público y Oportunidad

2.1. Conveniencia

El Plan Especial es uno de los instrumentos de planeamiento urbanístico definidos al objeto de modificar los parámetros de ordenación detallada dentro del Suelo Urbano, resultando, en consecuencia, la utilización de esta figura oportuna y conveniente para sus propios fines.

Asimismo, la normativa urbanística vigente permite a los ayuntamientos, ya sea de oficio o a instancia de particulares (como es el caso) ajustar las determinaciones de ordenación de su municipio para adecuarlo, entre otras cuestiones, a la evolución comercial y a las nuevas propuestas, necesidades y características que puedan surgir eventualmente, de modo que la regulación urbanística se ajuste a la realidad urbana y las demandas de la población.

A este respecto, cabe destacar que el planeamiento general vigente en Soria y su potencial desarrollo no permiten la implantación de superficies comerciales de manera inmediata, a raíz de no estar previstas por el planeamiento vigente, que no atiende a las nuevas necesidades derivadas del aumento de la movilidad de la población, el crecimiento de nuevas zonas de la ciudad y la demanda de servicios de la población. En consecuencia, la falta de espacios disponibles para la implantación de establecimientos sobre parcelas comerciales que dispongan las condiciones morfológicas requeridas para su actividad hace necesario incorporar la compatibilidad de estos usos sobre nuevas parcelas disponibles (esto es, la propuesta planteada en el presente instrumento).

Con todo esto, el vigente PGOU de Soria ya contempla, dentro de los usos terciarios, el uso de Grandes Superficies Comerciales. No obstante, para su implantación (como se ha detallado anteriormente) resulta necesaria la tramitación de un Plan Especial (como el presente) que contenga un estudio de las implicaciones de esta, tanto sobre su zona directa de influencia, como sobre la totalidad de la ciudad de Soria.

2.2. Oportunidad

La oportunidad de la propuesta planteada surge a raíz de la disposición de la parcela que conforma el ámbito para la implantación de un nuevo operador comercial (pues, en conjunto, presenta unas condiciones morfológicas, de acceso y de ubicación adecuadas para ello).

Así, el presente Plan Especial prevé la implantación de un uso elemental comercial para dar servicio a los usuarios de su entorno urbano, tanto los del propio polígono industrial como de los crecimientos residenciales próximos. Para la formulación de un Plan Especial como este se requiere la existencia de planeamiento general en vigor y de la disposición de redes de servicios necesarias para la implantación de la actividad prevista (como es el caso).

A este respecto, el ámbito del Plan Especial está clasificado como Suelo Urbano Consolidado y cuenta con la condición de solar, siendo apto para su uso inmediato conforme a lo dispuesto en el artículo 24 del RUCyL, tal y como se detalla a continuación:

- La parcela cuenta con acceso por vía urbana sobre terrenos de uso y dominio público.
- La parcela cuenta con servicios de abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, alumbrado público y comunicaciones.



Dicho lo anterior, la normativa vigente prevé la formulación de un Plan Especial para la implantación de superficies comerciales medias (en este caso, con sala de ventas de comercio alimentario con una superficie entre 750 m² y 2.500 m²) que no tengan la condición de grandes establecimientos comerciales de acuerdo con la normativa sectorial de comercio de Castilla y León, y, en consecuencia, se entiende que el presente Plan Especial resulta ser el instrumento más adecuado para establecer las condiciones que viabilicen la implantación de una superficie comercial como la previsible que, al plantearse a los efectos de dar servicio básico a la comunidad de la zona en un momento de existencia de una demanda no cubierta, se entiende, en todo caso, que cumple plenamente las condiciones de oportunidad.

2.3. Interés Público

En cuanto al interés público de la propuesta, debe considerarse, primeramente, que el ámbito de aplicación de esta se circunscribe a una parcela de titularidad privada, sin que incida, en consecuencia, de forma directa sobre intereses públicos derivados de la titularidad de los suelos. No obstante, al constituir el planeamiento urbanístico una competencia exclusivamente pública, cualquier modificación que implique una más adecuada definición de aspectos de ordenación detallada resulta, necesariamente, de interés público

Por otro lado, de forma concreta, se entiende que el interés público de la propuesta planteada se acredita en la medida que fomenta la mejora de la oferta comercial para la población residente en la zona de influencia del polígono industrial, a la vez que promueve la modernización de la actividad comercial, la libre implantación y competencia, el respeto a los derechos de consumidores y un modelo de desarrollo económico más dinámico y adecuado a las necesidades actuales.

A mayor abundamiento, el interés público de la propuesta puede justificarse también en base al alcance de las consecuencias previsibles de la misma que, si bien se circunscribe estrictamente a dos parcelas de limitada superficie, la naturaleza de la actividad a implantar tiene un alcance de nivel municipal (si no superior), al promover la creación de nuevo empleo, la ampliación de la oferta comercial y la dinamización del tejido productivo soriano en general.

Por otro lado, se señala de forma expresa (conforme a lo dispuesto en el artículo 144 del RUCyL) que la propuesta planteada es coherente con los objetivos y líneas de actuación del vigente PGOU de Soria de forma general. Asimismo, de manera particular, la actividad comercial propuesta se entiende que puede resultar perfectamente compatible tanto en la propia ordenanza, como en el ámbito y su entorno urbano.

Finalmente, cabe destacar que la ordenación definida en el presente Plan Especial no implica ningún aumento del volumen edificable (pues no se modifica de manera alguna la edificabilidad preexistente en las parcelas), ni del número de viviendas (en la medida que no afecta a superficies residenciales), ni de las reservas necesarias para la implantación de equipamientos públicos ni espacios libres públicos.



3. Objetivos y Propuestas del Plan Especial

El presente Plan Especial tiene como objetivo el de permitir la implantación del uso “*Grandes Superficies Comerciales*” (Uso Elemental 3º del Uso Pormenorizado Comercial del Uso Global Terciario) sobre la parcela que conforma su ámbito de aplicación. De esta manera, se haría viable la instalación de una actividad comercial en sistema de autoservicio alimentario (además de otros artículos complementarios) con una superficie de venta superior a los 750 m² e inferior a los 2.500 m².

Con esta finalidad, el apartado 13 del artículo 2.8.22 del vigente PGOU de Soria prevé la redacción de un Plan Especial como el presente. Asimismo, en relación con lo dispuesto en el mismo artículo, se incluye un estudio de tráfico y movilidad que analiza el impacto de la implantación de la actividad propuesta sobre el área de influencia y su incidencia sobre el tráfico rodado y peatonal en el municipio.

A estos efectos, la propuesta de ordenación definida se plantea con la siguiente triple finalidad:

1. Viabilizar la implantación en el ámbito de una superficie comercial alimentaria 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.
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.
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 el ámbito del presente instrumento.

De esta manera, se pretende dar respuesta a las siguientes cuestiones:

- Establecimiento de las condiciones urbanísticas que permitan la implantación de una actividad comercial como la indicada.
- Viabilizar la implantación de una actividad comercial próxima a zonas residenciales consolidadas y, especialmente, al propio polígono industrial, con la considerable cantidad de centros de trabajo y superficies dotacionales que contiene. Asimismo, se encuentra próximo a sectores (SUD-7 y SUD-8) que, potencialmente, podrán convertirse en futuros nuevos desarrollos urbanísticos (escenario en el que previsiblemente demandarían estas actividades comerciales).

Con todo esto, al implantar una nueva actividad comercial próxima a focos de demanda y considerando la buena comunicación con el centro urbano, se fomenta la reducción del tráfico rodado y se garantiza la viabilidad de la propia operación.

- Finalmente, se propone que la población y usuarios de la zona dispongan de una mejor oferta comercial de calidad, fomentando la variedad y competencia de estas actividades. En consecuencia, se redunda, en última instancia, en la mejora de la calidad de los servicios y la reducción de precios de este tipo de actividades que, por otro lado, dan respuesta a las necesidades y hábitos de consumo actuales.



4. Ordenación Detallada

Como se ha indicado anteriormente, el presente Plan Especial tiene por objeto el de incorporar como Uso Compatible el uso de "Grandes Superficies Comerciales" (Uso Elemental 3º del Uso Pormenorizado Comercial del Uso Global Terciario), sobre las dos parcelas que conforman su ámbito, esto es, la Parcela 29(A) de la calle A y la Parcela 28 de la calle E del Polígono Industrial "Las Casas II" de Soria.

4.1. Ordenación Detallada Vigente

La superficie de estas parcelas está clasificada como Suelo Urbano Consolidado y calificada dentro del Grado 2 de la Norma Zonal 6 "Industria en Polígono", con una serie de determinaciones de ordenación detallada entre las que caben destacar las siguientes, a los efectos de la propuesta planteada:

Norma Zonal 6. Grado 2:

- **Uso predominante:** Industrial, en todos sus usos pormenorizados.
- **Usos Compatibles:**
 - Residencial de vivienda, como anexa y vinculada a la industria, para vivienda del vigilante. Una (1) vivienda por parcela, con un máximo de cien (100) metros cuadrados construidos y computables a efectos de edificabilidad.
 - Terciario:
 - Uso Pormenorizado Comercial, en situación 1ª y 2ª, Usos Elementales 1º y 2º.
 - Uso Pormenorizado Oficinas, en situación 2ª, Usos Elementales 1º y 2º vinculados a la actividad industrial del edificio.
 - Uso Pormenorizado Recreativo, en situación 2ª, usos elementales 1º y 2º.
 - Equipamiento, espacios libres públicos, vías públicas y servicios urbanos:
 - Equipamiento, en situación 1ª en todos sus usos pormenorizados.
 - Servicios Urbanos, en situación 1ª en todos sus usos pormenorizados.
 - Espacios Libres, en todos sus usos pormenorizados.
 - Vías Públicas, en todos sus usos pormenorizados.
- **Usos Prohibidos:** todos los restantes no incluidos como permitidos o compatibles.
- **Edificabilidad Neta:** 1,00 m²c/m²s.
- **Ocupación:** 75%.
- **Posición de la Edificación:**
 - Retranqueos a Fachada: 8,00 metros.
 - Retranqueos Laterales: 5,00 metros.
 - Retranqueos al Fondo: 5,00 metros.
- **Dotación de Aparcamiento:**
 - 1 plaza por cada 100 m²c de uso Comercial.
 - 1 plaza por cada 50 m²c de uso Comercial alimentario.
- **Altura máxima:** 10,00 metros.



Puede apreciarse como el uso "Grandes Superficies Comerciales" (Uso Elemental 3º del Uso Pormenorizado Comercial del Uso Global Terciario) no figura entre los permitidos por la ordenanza de aplicación en el ámbito del presente instrumento, de forma que, a los efectos de viabilizar su implantación resulta necesaria la adaptación de sus determinaciones de ordenación detallada (objeto de la propuesta de este Plan Especial).

4.2. Ordenación Detallada Propuesta

La propuesta de ordenación detallada definida en el presente Plan Especial únicamente afecta al ámbito del mismo, esto es, la Parcela 28 – 29(A) del Polígono Industrial "Las Casas II" de Soria, sin que tenga ningún tipo de implicación sobre cualquier otra superficie calificada dentro de la Norma Zonal 6.

En cualquier caso, de acuerdo con la naturaleza de la actividad a implantar, sus necesidades y lo dispuesto en el apartado 13 del artículo 2.8.22 de la normativa del PGOU de Soria, se plantean unas nuevas determinaciones de ordenación detallada con la incorporación de los siguientes parámetros:

- **Usos Compatibles:** Los usos compatibles son los alternativos a los predominantes, bien por considerarlos vinculados directamente al desarrollo del uso predominante, o bien porque aporten una diversidad funcional a los ámbitos de ordenación complementando el régimen de actividades. En este caso, se entiende que el Uso Industrial y el Uso Terciario Comercial se encuentran íntimamente ligados (al tratarse de usos productivos, económicos o, incluso, logísticos) y habitualmente son complementarios. Adicionalmente, cabe destacar que la normativa vigente del PGOU de Soria no establece limitaciones de superficie en cuanto a usos compatibles.

Así, la propuesta planteada flexibiliza el régimen de usos (parámetro de ordenación detallada) para incluir el Uso Elemental "Grandes Superficies Comerciales" (Uso Elemental 3º del Uso Pormenorizado Comercial del Uso Global Terciario) como Uso Compatible.

Así, en el ámbito del presente Plan Especial se permitirán todos los Usos Elementales que la normativa define para el Uso Pormenorizado Comercial, sin mayores limitaciones que las establecidas en el propio PGOU de Soria vigente.

Finalmente, cabe destacar que en el ámbito se mantienen el Uso Predominante y el resto de Usos Compatibles en todos sus Usos Pormenorizados.

- **Ocupación:** se reduce del 75% al 60% en aplicación de lo dispuesto en el punto 13 del artículo 2.8.22 de la normativa urbanística.
- **Posición de la edificación:** se modifica para adecuarse a lo dispuesto en el punto 13 del artículo 2.8.22 de la normativa urbanística, que indica que 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 metros (6,00 m) con calzada transitable de cinco metros (5,00) de ancho, manteniendo la distancia de ocho metros (8,00 m) a alineaciones señalada en la ordenanza.



Con todo esto, las determinaciones de ordenación detallada en el ámbito del presente Plan Especial quedarían de la forma siguiente (señalando en turquesa las partes alteradas):

Norma Zonal 6, Grado 2:

- **Uso predominante:** Industrial, en todos sus usos pormenorizados.
- **Usos Compatibles:**
 - Residencial de 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 (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:** 1,00 m²c/m²s.
- **Ocupación:** 60%.
- **Posición de la Edificación:** La edificación se retranqueará un mínimo de 6,00 metros, permitiendo la circulación perimetral de vehículos de emergencia y protección civil con calzada de 5,00 metros transitable, manteniendo la distancia de 8,00 metros a alineaciones señalada en la Ordenanza.
- **Dotación de Aparcamiento:**
 - 1 plaza por cada 100 m²c de uso Comercial.
 - 1 plaza por cada 50 m²c de uso Comercial alimentario.
- **Altura máxima:** 10,00 metros.



5. Influencia sobre la Ordenación Territorial y la Ordenación General Municipal

5.1. Influencia sobre la Ordenación Territorial

No existe ningún instrumento de ordenación de ámbito territorial que defina un modelo de ocupación del territorio concurrente con el ámbito del presente documento (ni, de hecho, con la ciudad de Soria), de forma que la propuesta planteada no puede tener ningún tipo de implicación en este sentido.

Por otro lado, cabe destacar que la propuesta de ordenación definida en el presente Plan Especial se limita a introducir un nuevo uso elemental como compatible en dos parcelas, limitándose así a establecer un cambio muy concreto en las determinaciones de ordenación detallada de una superficie muy reducida. De esta manera, se entiende que tampoco puede tener ningún tipo de impacto significativo previsible a nivel territorial.

5.2. Influencia sobre la Ordenación General Municipal

Como se ha indicado anteriormente la propuesta de ordenación definida en el presente Plan Especial se limita a introducir un nuevo uso elemental como compatible en dos parcelas y aplicar las condiciones de edificación definidas por el propio PGOU para el mismo, limitándose así a establecer un cambio muy concreto en las determinaciones de ordenación detallada de una superficie muy reducida.

Así, se entiende que no se introduce ninguna determinación que tenga ningún tipo de impacto significativo previsible en relación con la Ordenación General de Soria en la medida que:

- No se introduce ningún tipo de propuesta relativa a ningún aspecto de las determinaciones de ordenación general vigentes en el ámbito (se limita a las determinaciones de ordenación detallada).
- Se entiende que el limitado alcance, tanto urbanístico (únicamente se introduce un nuevo uso elemental como compatible) como espacial (únicamente afecta a dos parcelas), de la propuesta planteada impide que pueda tener implicaciones significativas sobre el modelo urbano de la ciudad de Soria.
- No se alteran ni contradicen los objetivos ni las propuestas de ordenación del vigente PGOU de Soria, ni la clasificación del suelo, ni los Sistemas Generales, ni la definición de las Unidades Urbanas ni la Catalogación de ningún elemento.
- No se altera el volumen edificable ni la densidad de población, de forma que no afecta a la planificación de las diferentes redes e instalaciones de servicio (ya sean de suministro, de transporte y movilidad o de cualquier otra naturaleza).

5.3. Repercusión Urbana

La ubicación del ámbito del presente documento, donde se plantea posibilitar la implantación de nuevos modos de actividades comerciales, se trata de una zona periférica de carácter productivo y con frente a un viario estructurante que conecta el polígono industrial con el centro urbano. De esta manera, se encuentra en una zona alejada de los principales focos de actividad comercial de la ciudad de Soria y de la mayor parte de establecimientos equiparables (a excepción del Hipermercado E. Leclerc, a unos 350 metros del ámbito, aunque en una ubicación secundaria de la



trama urbana), que se ubican principalmente en el entorno del casco central o en la urbanización Las Camaretas (en el exterior de la ronda SO-20).

El emplazamiento de estas dos parcelas, tanto por su distancia a estos otros establecimientos similares como su ubicación en la arteria principal del polígono industrial (con un carácter mayoritariamente de servicios), hace que resulten perfectamente adecuadas para la implantación de una actividad comercial como la previsible (con un carácter mixto, principalmente alimentario, aunque con oferta de otros productos complementarios), a los efectos de dar servicio a la población de la propia ciudad de Soria (incluyendo sus barrios periféricos), su alfoz e, incluso, la totalidad de la provincia.

A estos efectos, la relación del ámbito con los medios y redes de transporte preexistente (públicos y privados) le dotan de unas muy favorables condiciones de accesibilidad, ampliando su capacidad de atracción y, en última instancia, población potencialmente servida. Así, la comunicación del establecimiento previsto con el resto de la ciudad quedaría sustentada en los siguientes servicios:

- La calle A, que constituye el viario estructurante del polígono industrial conecta el ámbito directamente con el centro urbano de Soria y con la ronda SO-20.

De hecho, el ámbito tiene fachada directa a la rotonda central de esta vía, lo que la ubica en uno de los puntos más relevantes dentro de su trama urbana próxima.

- La ciudad de Soria cuenta con un servicio de transporte público mediante autobuses urbanos, con varias líneas y paradas que dan servicio en las proximidades del ámbito, destacando las siguientes:
 - Línea 4E, con frecuencias de 25 minutos en días laborales.
 - Línea 2, con frecuencias de 25 minutos en días laborales y sábados.
 - Línea EX (Express Polígono), con frecuencias de 25 minutos en días laborales y sábados.

Con esto, se entiende que no resultaría necesaria la ampliación o modificación de los servicios de autobuses existentes, entendiéndose suficientes las líneas que ya se encuentran en funcionamiento a los efectos de sustentar el establecimiento previsto.

- Las dos calles a las que da frente el ámbito cuentan con acera suficiente y recorridos que garantizan el acceso peatonal en las condiciones adecuadas.
- La calle A cuenta con un carril bici en su borde occidental, lo que permite y fomenta la movilidad en medios de transporte alternativos.

Por otro lado, la propuesta de implantación podrá conectarse de forma independiente a las redes de servicios urbanos preexistentes, contando con redes de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad y alumbrado a pie de calle y dispuestas para su acometida.



6. Afecciones Sectoriales

6.1. 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, que en su ámbito de aplicación no existen valores ambientales con normativa específica y 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 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, 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.

6.2. Afección Ferroviaria

El ámbito objeto del presente instrumento no se encuentra afectado por ninguna infraestructura ferroviaria ni ninguna de sus zonas de afección.

Asimismo, considerando el muy restringido alcance de la propuesta, que se limita a permitir como Uso Compatible el de "Grandes Superficies Comerciales" (Uso Elemental 3º del Uso Pormenorizado Comercial del Uso Global Terciario) sobre la superficie de dos parcelas, se entiende que las implicaciones que pudieran existir sobre este extremo serían, en cualquier caso, nulas.

6.3. Afección de Carreteras

No existe ninguna afección sectorial derivada de ninguna normativa de carreteras concurrente con el ámbito y con implicaciones sobre el alcance del presente Plan Especial.

Asimismo, considerando el muy restringido alcance de la propuesta, que se limita a permitir como Uso Compatible el de "Grandes Superficies Comerciales" (Uso Elemental 3º del Uso Pormenorizado Comercial del Uso Global Terciario) sobre la superficie de dos parcelas, se entiende que las implicaciones que pudieran existir sobre este extremo serían, en cualquier caso, nulas.



6.4. Protección Civil

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones deberán ser sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos.

Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico (como el caso del presente instrumento), se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada uno de ellos. En caso contrario, se deberá hacer constar expresamente la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento.

A continuación, y a modo informativo, se reproduce el mencionado artículo:

Artículo 12. La Ordenación del territorio y el urbanismo como prevención de los riesgos.

- 1. Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos. Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento.*

A estos efectos el informe deberá ser solicitado tras la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico o en el período de información pública en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación territorial.

- 2. Cuando se acredite la existencia de riesgos incompatibles con la ordenación urbanística vigente, las Administraciones con competencia en la materia de ordenación del territorio y urbanismo deberán promover las modificaciones oportunas para la reducción y el control de los riesgos.*

A estos efectos, se ha procedido a recabar información acerca de la posible afección en el ámbito objeto del presente instrumento de áreas que se encuentren sometidas a riesgos tecnológicos (como pueden ser los de tipo nuclear, transporte de mercancías peligrosas por carretera o por ferrocarril, almacenamiento de mercancías peligrosas, establecimientos SEVESO u otro tipo de establecimientos) de acuerdo con la información publicada por las administraciones y organismos competentes, sin que conste la existencia de ninguna de ellas que se entienda incompatible con la ordenación propuesta.

Específicamente, de acuerdo con los requerimientos de Protección Civil, se hace referencia a los siguientes riesgos tecnológicos:

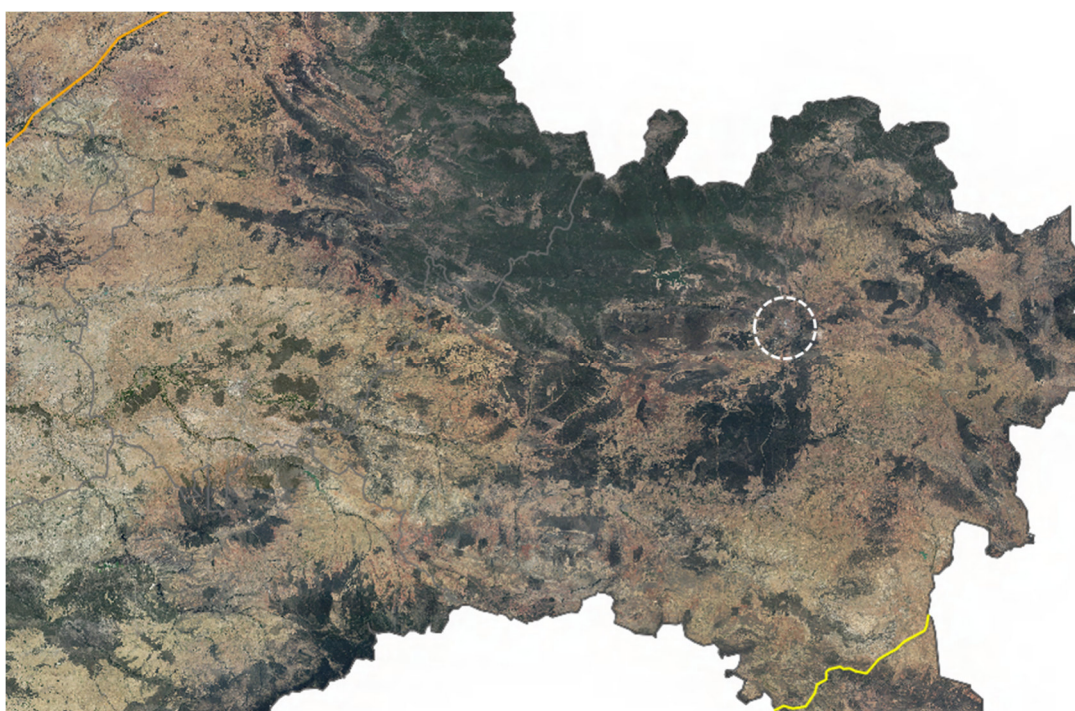
- Riesgo derivado del Transporte por Carretera, de acuerdo con el Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el Transporte de Mercancías Peligrosas por carretera y Ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCyL). El tramo más próximo es la desembocadura de la carretera N-122 en la ronda SG-20, que se encuentra a prácticamente 1 km del ámbito y separado por la trama urbana preexistente.





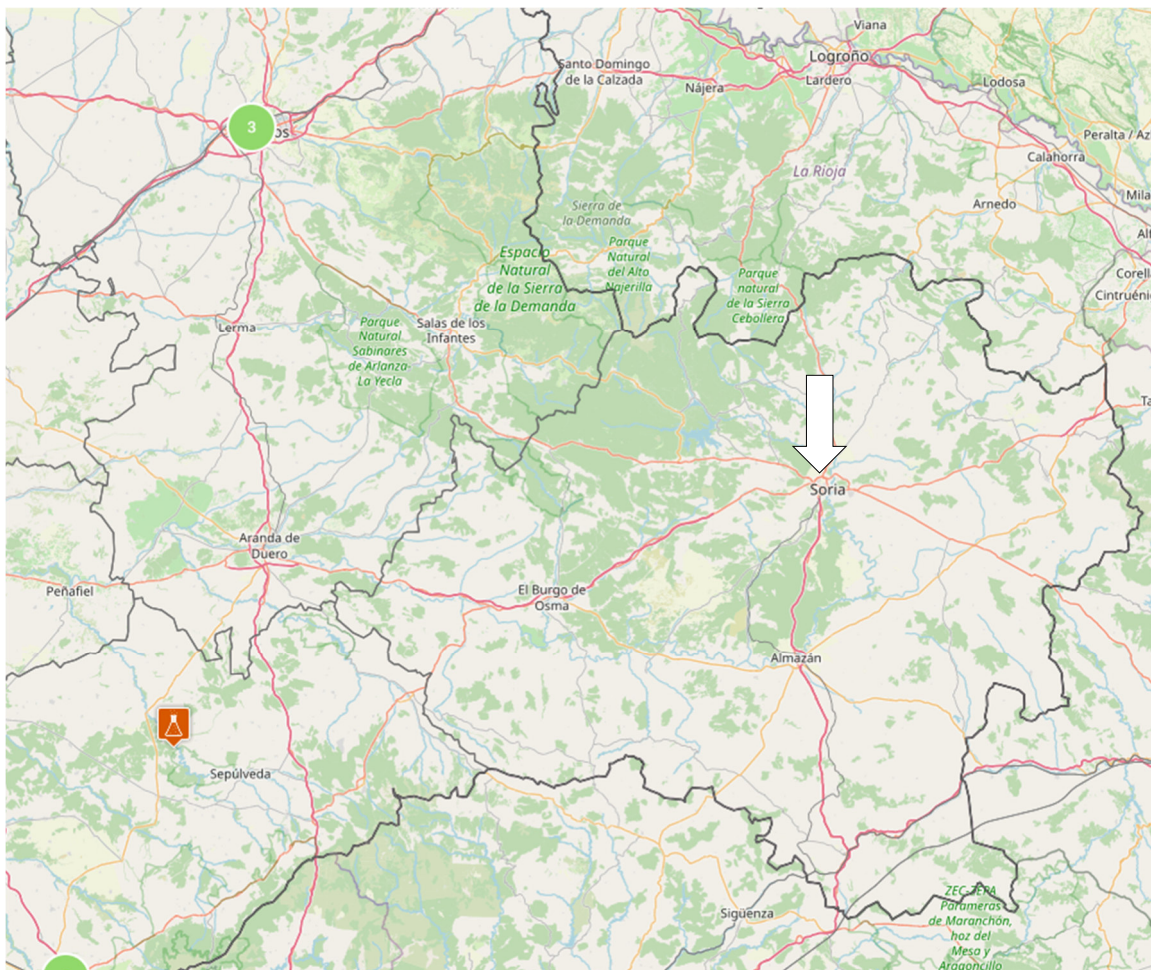
De esta manera, teniendo en cuenta esta distancia (especialmente al estar separados por la trama urbana preexistente) y el reducido alcance de la propuesta, que se limita a definir como Uso Compatible el de “Grandes Superficies Comerciales” (Uso Elemental 3º del Uso Pormenorizado Comercial del Uso Global Terciario) sobre la superficie de dos parcelas, se entiende que no puede deducirse que el presente instrumento implique ningún tipo de aumento del riesgo razonable en relación con este extremo. Todo ello sin perjuicio de lo que determine cualquier Administración Pública competente en la materia o las consideraciones que los instrumentos o documentos técnicos que se desarrollen a raíz del presente instrumento deban tener a este respecto.

- Riesgo derivado del Transporte por Ferrocarril, de acuerdo con el Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el Transporte de Mercancías Peligrosas por carretera y Ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCyL). Los tramos más próximos se encuentran en el entorno de Medinaceli (a más de 60 km) y de Burgos (a más de 100 km), de forma que se entiende que no existe ningún riesgo razonable derivado de este extremo.



De esta manera, teniendo en cuenta esta enorme distancia y el reducido alcance de la propuesta, que se limita a definir como Uso Compatible el de "Grandes Superficies Comerciales" (Uso Elemental 3º del Uso Pormenorizado Comercial del Uso Global Terciario) sobre la superficie de dos parcelas, se entiende que no puede deducirse que el presente instrumento implique ningún tipo de aumento del riesgo razonable en relación con este extremo. Todo ello sin perjuicio de lo que determine cualquier Administración Pública competente en la materia o las consideraciones que los instrumentos o documentos técnicos que se desarrollen a raíz del presente instrumento deban tener a este respecto.

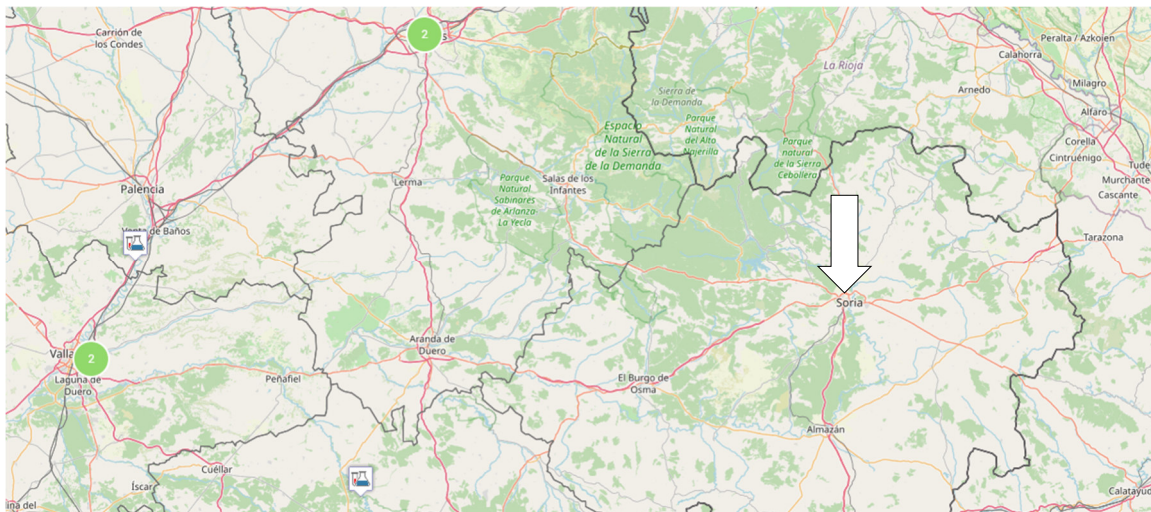
- Establecimientos SEVESO. En el entorno de Soria no consta ningún establecimiento SEVESO, siendo los más próximos los presentes en el entorno de Burgos (todos ellos a más de 100 km), de forma que se entiende que no existe ningún riesgo razonable derivado de este extremo.



De esta manera, teniendo en cuenta esta enorme distancia y el reducido alcance de la propuesta, que se limita a definir como Uso Compatible el de "Grandes Superficies Comerciales" (Uso Elemental 3º del Uso Pormenorizado Comercial del Uso Global Terciario) sobre la superficie de dos parcelas, se entiende que no puede deducirse que el presente instrumento implique ningún tipo de aumento del riesgo razonable en relación con este extremo. Todo ello sin perjuicio de lo que determine cualquier Administración Pública competente en la materia o las consideraciones que los instrumentos o documentos técnicos que se desarrollen a raíz del presente instrumento deban tener a este respecto.

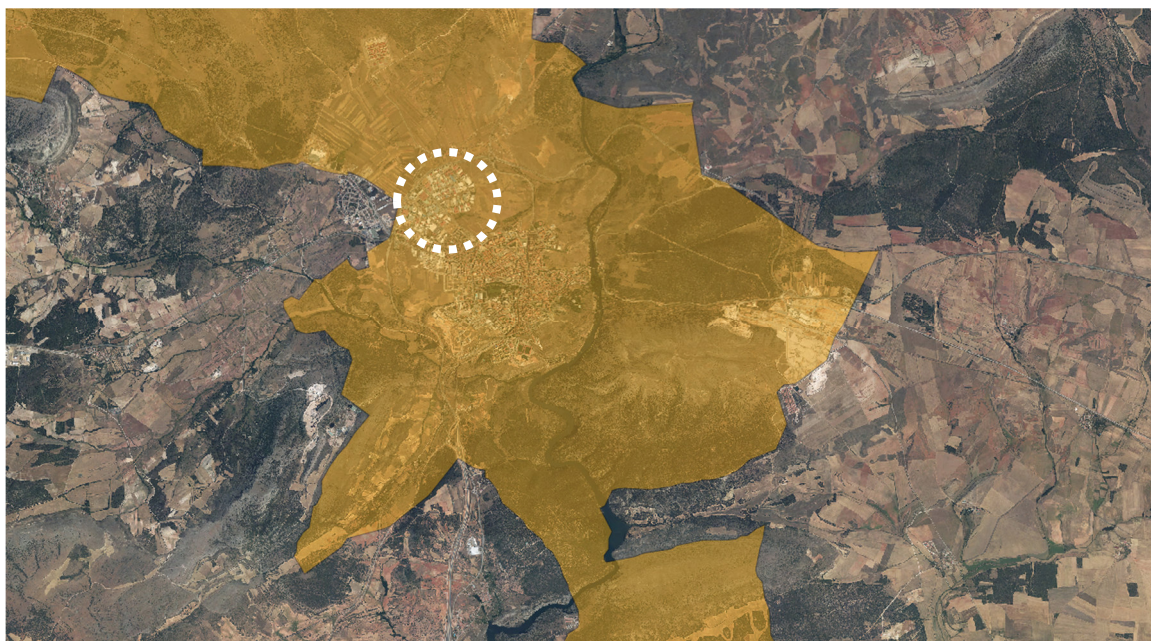


- En la misma línea, cabe destacar que, conforme a lo informado por la Agencia de Protección Civil y Emergencias, el ámbito no se encuentra afectado por la zona de ningún Plan de Emergencia Exterior de Riesgo Químico (las más próximas se corresponde con las instalaciones del entorno de Burgos, a más de 100 km del ámbito), de forma que se entiende que no existe ningún riesgo razonable derivado de este extremo.



De esta manera, teniendo en cuenta esta enorme distancia y el reducido alcance de la propuesta, que se limita a definir como Uso Compatible el de "Grandes Superficies Comerciales" (Uso Elemental 3º del Uso Pormenorizado Comercial del Uso Global Terciario) sobre la superficie de dos parcelas, se entiende que no puede deducirse que el presente instrumento implique ningún tipo de aumento del riesgo razonable en relación con este extremo. Todo ello sin perjuicio de lo que determine cualquier Administración Pública competente en la materia o las consideraciones que los instrumentos o documentos técnicos que se desarrollen a raíz del presente instrumento deban tener a este respecto.

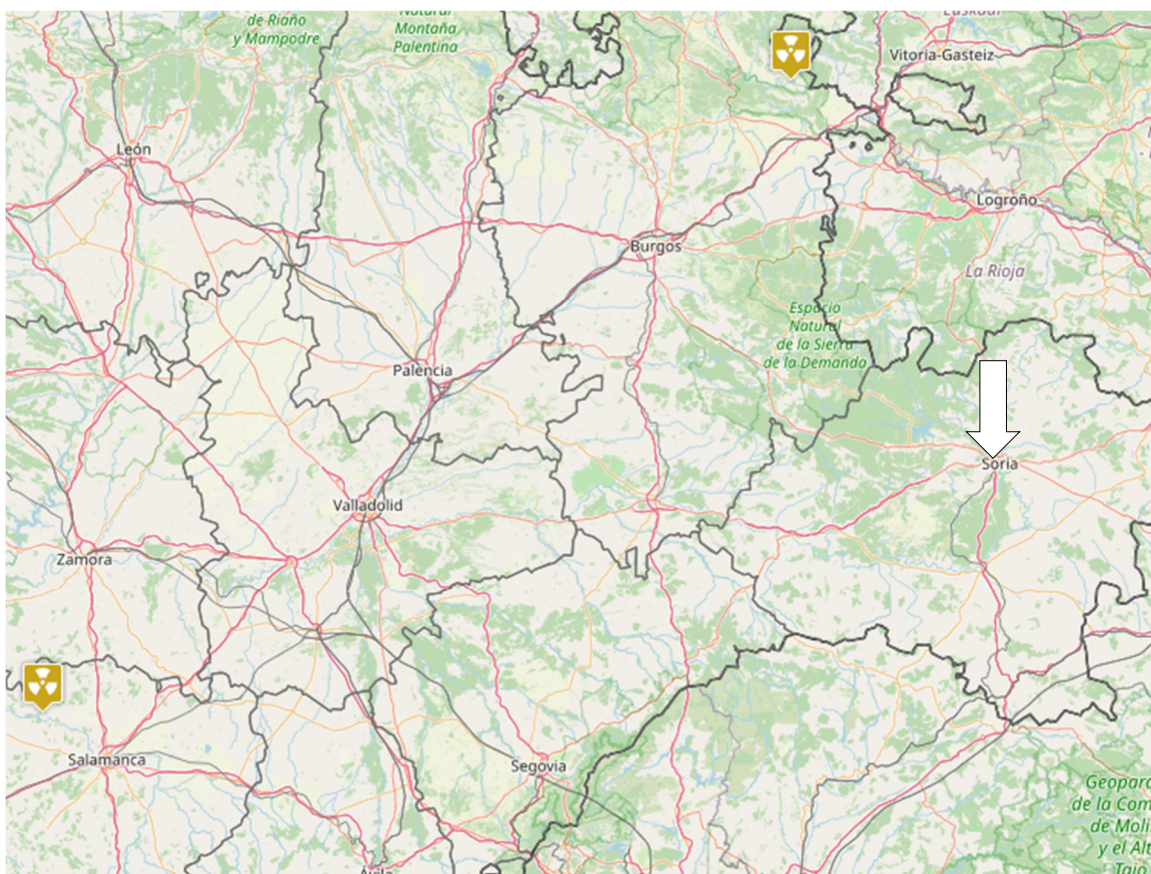
- Por otro lado, de acuerdo con la información del Geoportal de Protección Civil de la Junta de Castilla y León, el municipio de Soria contaría con dos instalaciones radiactivas.



No obstante, cabe tener en cuenta que se trata de un número muy reducido de instalaciones para un núcleo de población de esta entidad (otras capitales de provincia poseen números mucho más elevados de estas instalaciones) y que no consta la existencia de ninguna instalación radiactiva en las proximidades del ámbito del presente instrumento, se entiende que no se deriva de este extremo ningún riesgo incompatible con la propuesta (especialmente considerando el reducido alcance de la misma, que se limita a definir como Uso Compatible el de "Grandes Superficies Comerciales" (Uso Elemental 3º del Uso Pormenorizado Comercial del Uso Global Terciario) sobre la superficie de dos parcelas).

Todo ello sin perjuicio de lo que determine cualquier Administración Pública competente en la materia.

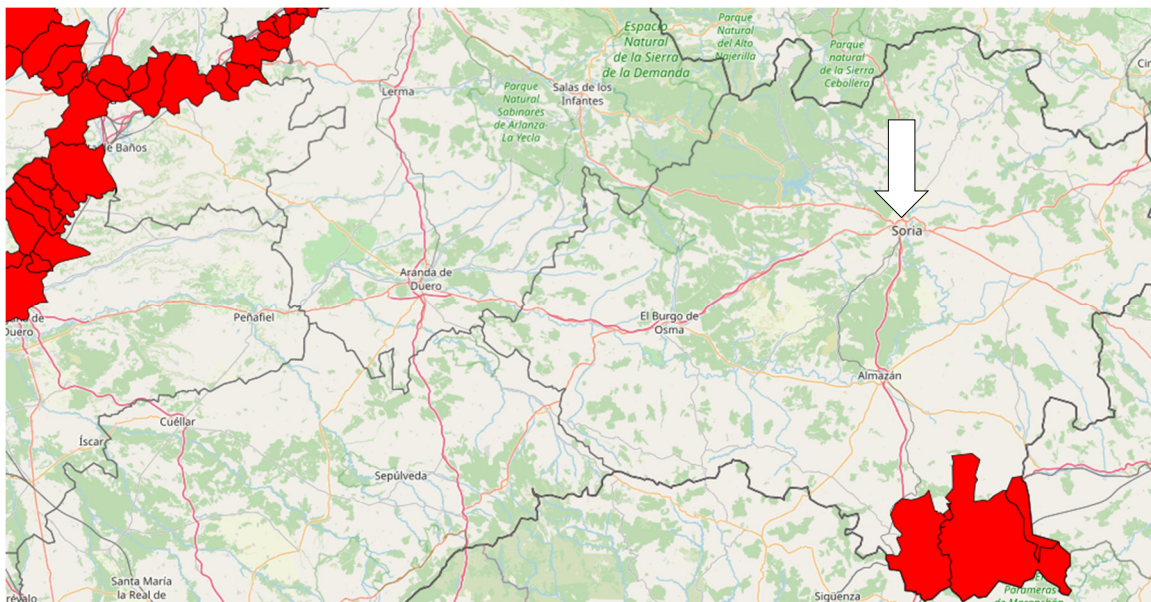
- En cuanto a riesgos derivados de la existencia de Instalaciones Nucleares, la más próxima es Central Nuclear de Garoña (a más de 125 km de distancia).



De esta manera, teniendo en cuenta esta enorme distancia y el reducido alcance de la propuesta, que se limita a definir como Uso Compatible el de "Grandes Superficies Comerciales" (Uso Elemental 3º del Uso Pormenorizado Comercial del Uso Global Terciario) sobre la superficie de dos parcelas, se entiende que no puede deducirse que el presente instrumento implique ningún tipo de aumento del riesgo razonable en relación con este extremo. Todo ello sin perjuicio de lo que determine cualquier Administración Pública competente en la materia o las consideraciones que los instrumentos o documentos técnicos que se desarrollen a raíz del presente instrumento deban tener a este respecto.



- En cuanto a los riesgos derivados de Oleoductos, el municipio de Soria no está afectado por ninguno, de acuerdo con lo indicado en el Geoportal de Protección Civil de Castilla y León (de hecho, el más próximo se encuentra en el entorno de Medinaceli, a más de 50 km de distancia).



De esta manera, teniendo en cuenta esta enorme distancia y el reducido alcance de la propuesta, que se limita a definir como Uso Compatible el de "Grandes Superficies Comerciales" (Uso Elemental 3º del Uso Pormenorizado Comercial del Uso Global Terciario) sobre la superficie de dos parcelas, se entiende que no puede deducirse que el presente instrumento implique ningún tipo de aumento del riesgo razonable en relación con este extremo. Todo ello sin perjuicio de lo que determine cualquier Administración Pública competente en la materia o las consideraciones que los instrumentos o documentos técnicos que se desarrollen a raíz del presente instrumento deban tener a este respecto.

- En cuanto al riesgo derivado de Gasoductos, cabe destacar que el municipio de Soria estaría atravesado por alguno, de acuerdo con lo indicado en el Geoportal de Protección Civil de Castilla y León.



No obstante, no se tiene constancia de que ninguno discorra en las proximidades del ámbito del presente instrumento. Así, y considerando que el alcance de la propuesta del presente Plan Especial se limita a definir como Uso Compatible el de "Grandes Superficies Comerciales" (Uso Elemental 3º del Uso Pormenorizado Comercial del Uso Global Terciario) sobre la superficie de dos parcelas, sin aumentar el volumen edificable o las condiciones de edificación, se entiende que no procede considerar que pueda implicar ningún aumento del riesgo razonable sobre el ámbito. Todo ello sin perjuicio de lo que determine cualquier Administración Pública competente en la materia o las consideraciones que los instrumentos o documentos técnicos que se desarrollen a raíz del presente instrumento deban tener a este respecto.

Igualmente, se ha recabado información acerca de la posible afección en el ámbito objeto del presente instrumento de áreas que se encuentren sometidas a riesgos naturales de acuerdo con las delimitaciones por las administraciones competentes (como pueden ser, inundaciones, incendios forestales, sismos, movimientos de tierras o condiciones climatológicas), sin que conste la existencia de ninguna de ellas que se entienda incompatible con la propuesta planteada. Específicamente, de acuerdo con los requerimientos de Protección Civil, se hace referencia a los siguientes riesgos naturales:

- En cuanto al Riesgo de Inundaciones, de acuerdo con lo indicado por el Geoportal de Protección Civil de Castilla y León, el ámbito objeto del presente instrumento no se encuentra afectado por ninguna Zona de Inundabilidad, por ningún tramo de ARPSIS ni por ningún Plan de Emergencia de Presa (PEPs):



De esta manera, teniendo en cuenta esto y el reducido alcance de la propuesta, que se limita a definir como Uso Compatible el de "Grandes Superficies Comerciales" (Uso Elemental 3º del Uso Pormenorizado Comercial del Uso Global Terciario) sobre la superficie de dos parcelas, se entiende que no puede deducirse que el presente instrumento implique ningún tipo de aumento del riesgo razonable en relación con este extremo. Todo ello sin perjuicio de lo que determine cualquier Administración Pública competente en la materia o las consideraciones que los instrumentos o documentos técnicos que se desarrollen a raíz del presente instrumento deban tener a este respecto.



- En cuanto al Peligro de Incendios Forestales, de acuerdo con el Geoportal de Protección Civil de Castilla y León, el municipio de Soria presenta un Índice de Peligrosidad Moderado:



Igualmente, en cuanto al Riesgo Local de Incendios Forestales, de acuerdo con el Geoportal de Protección Civil de Castilla y León, el municipio de Soria presenta un Índice de Peligrosidad Moderado:

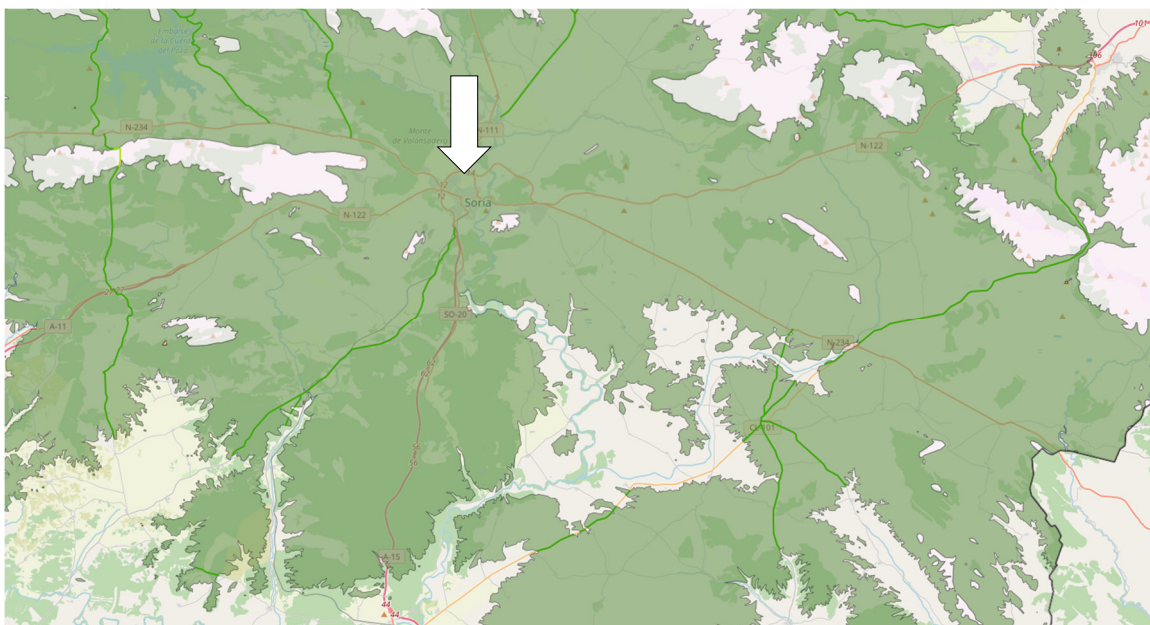


Finalmente, el municipio de Soria contaría, de acuerdo con el Geoportal de Protección Civil de Castilla y León, con Zonas de Alto Riesgo de Incendios Forestales (ZARI):



No obstante, considerando que el ámbito se encuentra en pleno casco urbano y alejado de cualquier masa forestal y el reducido alcance de la propuesta, que se limita a definir como Uso Compatible el de "Grandes Superficies Comerciales" (Uso Elemental 3º del Uso Pormenorizado Comercial del Uso Global Terciario) sobre la superficie de dos parcelas), se entiende que no puede deducirse que el presente instrumento implique ningún aumento del riesgo razonable en relación con este extremo. Todo ello sin perjuicio de lo que determine cualquier Administración Pública competente en la materia o las consideraciones que los instrumentos o documentos técnicos que se desarrollen a raíz del presente instrumento deban tener a este respecto.

- En cuanto al resigo por nevadas, la totalidad del municipio de Soria se encuentra por encima de los 1.000 msnm (de hecho, buena parte de la provincia):



No obstante, considerando que el ámbito se encuentra en plano casco urbano (en una zona ya destinada a usos productivos) y el reducido alcance de la propuesta, que se limita a definir como Uso Compatible el de "Grandes Superficies Comerciales" (Uso Elemental 3º del Uso Pormenorizado Comercial del Uso Global Terciario) sobre la superficie de dos parcelas), se entiende que no puede deducirse que el presente instrumento implique ningún aumento del riesgo razonable que pueda existir en relación con este extremo. Todo ello sin perjuicio de lo que determine cualquier Administración Pública competente en la materia o las consideraciones que los instrumentos o documentos técnicos que se desarrollen a raíz del presente instrumento deban tener a este respecto.

- En cuanto a los Riesgos Geológicos, el Geoportal de Protección Civil de Castilla y León indica que la superficie del ámbito objeto del presente instrumento cuenta con unos índices de Susceptibilidad de Deslizamiento de Laderas y de Peligrosidad de Deslizamiento de Laderas de nivel entre Bajo (en el interior de las parcelas) y Medio (en el borde de la calle):



- No obstante, cabe destacar que este ámbito se encuentra dentro de la trama del casco urbano de Soria, en un entorno urbanizado y destinado a usos productivos desde hace décadas de forma activa. Así, y considerando que el alcance de la propuesta del presente instrumento se limita a definir como Uso Compatible el de “Grandes Superficies Comerciales” (Uso Elemental 3º del Uso Pormenorizado Comercial del Uso Global Terciario), se entiende que no se puede considerar que pueda implicar ningún aumento del riesgo razonable que pudiera existir en relación con este extremo. Todo ello sin perjuicio de lo que determine cualquier Administración Pública competente en la materia o las consideraciones que los instrumentos o documentos técnicos que se desarrollen a raíz del presente instrumento deban tener a este respecto.

En definitiva, del análisis de los diferentes riesgos naturales y tecnológicos en el ámbito del presente instrumento, se deduce que **NO EXISTE ningún riesgo incompatible** con la propuesta de ordenación. Asimismo, se deduce que la modificación de ordenación propuesta NO AUMENTA el nivel de riesgo que pudiera existir, de manera alguna.

6.5. Patrimonio Cultural

El ámbito del presente Plan Especial no es concurrente con ninguna afección relativa al patrimonio cultural, no contiene ningún elemento catalogado ni se encuentra dentro de ninguna zona de protección.

El elemento protegido más próximo se trata del Yacimiento Polígono INUR (código de identificación 42-173-0004-38, señalado en azul en el detalle adjunto a continuación), situado a más de 115 metros del ámbito, aunque separados por este por la trama urbana consolidada (y, de hecho, varias edificaciones y actividades industriales en activo):



De esta manera, y considerando lo señalado por las administraciones competentes, que en respuesta a consulta realizada a estos efectos indicaron que la propuesta planteada no tenía ningún tipo de implicación sobre este elemento, se entiende que no existe ninguna afección sectorial derivada de ninguna normativa relativa a la protección del patrimonio cultural con implicaciones sobre el alcance y el ámbito del presente Plan Especial.

Asimismo, considerando el muy restringido alcance de la propuesta, que se limita a permitir como Uso Compatible el de "Grandes Superficies Comerciales" (Uso Elemental 3º del Uso Pormenorizado Comercial del Uso Global Terciario) sobre la superficie de dos parcelas, se entiende que las implicaciones que pudieran existir sobre este extremo serían, en cualquier caso, nulas.

6.6. Accesibilidad

Considerando el muy restringido alcance de la propuesta planteada en el presente Plan Especial, que se limita a permitir como Uso Compatible el de "Grandes Superficies Comerciales" (Uso Elemental 3º del Uso Pormenorizado Comercial del Uso Global Terciario) sobre la superficie de dos parcelas, sin afectar de forma alguna al espacio de uso o dominio público ni a las condiciones de uso o edificación de ninguna superficie, se entiende que no tiene implicación alguna sobre las condiciones y requerimientos derivados de la normativa de accesibilidad de aplicación.

Todo ello sin perjuicio de que los instrumentos urbanísticos o proyectos técnicos que se redacten o tramiten a raíz del presente instrumento deban dar cumplimiento, dentro de su propio alcance, a las normas de accesibilidad, no discriminación y supresión de barreras que puedan resultar de aplicación, en su caso.

6.7. Ruido

Considerando el muy restringido alcance de la propuesta planteada en el presente Plan Especial, que se limita a permitir como Uso Compatible el de "Grandes Superficies Comerciales" (Uso Elemental 3º del Uso Pormenorizado Comercial del Uso Global Terciario) sobre la superficie de dos parcelas, sin afectar de forma alguna al espacio de uso o dominio público ni a las condiciones de uso o edificación de ninguna superficie, se entiende que no tiene implicación alguna sobre las condiciones y requerimientos derivados de la normativa de ruido de aplicación (especialmente considerando que la normativa preexistente ya permite otras modalidades de usos terciarios).

En este sentido, el impacto acústico de las nuevas actividades que podrían implantarse a raíz de la presente propuesta de ordenación se entiende que sería, en todo caso, inferior al de los usos permitidos previamente (industriales), por lo que no puede considerarse ningún tipo de impacto negativo en relación con este extremo. Igualmente, los requerimientos de ruido de las nuevas actividades que se podrían implantar son idénticos a los ya permitidos (de hecho, ya se permiten los usos comerciales), de forma que no puede entenderse que se produzca ningún impacto en este sentido.

Todo ello sin perjuicio de que los instrumentos urbanísticos o proyectos técnicos que se redacten o tramiten a raíz del presente Plan Especial deban dar cumplimiento, dentro de su propio alcance, a la normativa relativa a la afección de ruido que pueda resultar de aplicación, en su caso.



6.8. Redes de Telecomunicaciones

El apartado c) del artículo 5 de la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico indica que el Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo sólo será exigible cuando afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas (en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria de la modificación).

En este caso, el presente instrumento carece de efectos ejecutivos sobre el territorio y, por tanto, de contenidos o determinaciones que afecten al despliegue material de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y tampoco tiene implicaciones sobre precisiones normativas o reguladoras del despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas y, de hecho, de ningún otro tipo de redes públicas.

6.9. 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 Mírame de la Confederación Hidrográfica del Duero



*Cartografía de Zonas Inundables – Visor Mírame de la Confederación Hidrográfica del Duero*

6.10. Espacios Naturales Protegidos

No existe ninguna afección sectorial derivada de ninguna normativa de espacios naturales protegidos concurrente con el ámbito y el alcance del presente Plan Especial.

Asimismo, considerando el muy restringido alcance de la propuesta, que se limita a permitir como Uso Compatible el de “Grandes Superficies Comerciales” (Uso Elemental 3º del Uso Pormenorizado Comercial del Uso Global Terciario) sobre la superficie de dos parcelas, se entiende que las implicaciones que pudieran existir sobre este extremo serían, en cualquier caso, nulas.

6.11. Cambio Climático y Transición Energética

A efectos del cumplimiento de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética, cabe destacar los siguientes principios, contenidos en su artículo 2 “Principios rectores”:

- a) *Desarrollo sostenible.*
- b) *Descarbonización de la economía española, entendiendo por tal la consecución de un modelo socioeconómico sin emisiones de gases de efecto invernadero.*
- c) *Protección del medio ambiente, preservación de la biodiversidad, y aplicación del principio «quien contamina, paga».*
- d) *Cohesión social y territorial, garantizándose, en especial, la armonización y el desarrollo económico de las zonas donde se ubiquen las centrales de energías renovables respetando los valores ambientales.*
- e) *Resiliencia.*
- f) *Protección y promoción de la salud pública.*



- g) *Accesibilidad universal.*
- h) *Protección de colectivos vulnerables, con especial consideración a la infancia.*
- i) *Igualdad entre mujeres y hombres.*
- j) *Mejora de la competitividad de los sectores productivos y certidumbre para las inversiones.*
- k) *Precaución.*
- l) *No regresión.*
- m) *La mejor y más reciente evidencia científica disponible, incluyendo los últimos informes del Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC), de las Naciones Unidas.*
- n) *Calidad y seguridad de suministro de energía.*
- ñ) *Cooperación, colaboración y coordinación entre las Administraciones Públicas.*

También deberá ser tenido en cuenta el artículo 21 “Consideración del cambio climático en la planificación y gestión territorial y urbanística, así como en las intervenciones en el medio urbano, en la edificación y en las infraestructuras del transporte”, que señala las siguientes pautas:

1. *La planificación y gestión territorial y urbanística, así como las intervenciones en el medio urbano, la edificación y las infraestructuras de transporte, a efectos de su adaptación a las repercusiones del cambio climático, perseguirán principalmente los siguientes objetivos:*
 - a) *La consideración, en su elaboración, de los riesgos derivados del cambio climático, en coherencia con las demás políticas relacionadas.*
 - b) *La integración, en los instrumentos de planificación y de gestión, de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.*
 - c) *La adecuación de las nuevas instrucciones de cálculo y diseño de la edificación y las infraestructuras de transporte a los efectos derivados del cambio climático, así como la adaptación progresiva de las ya aprobadas, todo ello con el objetivo de disminuir las emisiones.*

Como se ha indicado anteriormente, el escaso alcance de la propuesta planteada por el presente instrumento, que se limita a permitir como Uso Compatible el de “Grandes Superficies Comerciales” (Uso Elemental 3º del Uso Pormenorizado Comercial del Uso Global Terciario) sobre la superficie de dos parcelas, implica que este Plan Especial no tenga la capacidad de ejercer ningún tipo de influencia negativa significativa sobre estos aspectos del Desarrollo Sostenible.

No obstante, incluso teniendo esto en cuenta, se entiende que su impacto podría resultar beneficioso, en cuanto a estos criterios se refiere, a raíz de los siguientes aspectos de la propuesta:

- **Resiliencia:** como se ha indicado anteriormente, la propuesta planteada mejorará la capacidad de adaptación y fomentará la utilización de parte de la trama urbana preexistente, alineándose con los objetivos relativos a la resiliencia urbana.
- **Mejora de la competitividad de los sectores productivos y certidumbre para las inversiones:** considerando que el objetivo final es el de flexibilizar el régimen de usos del ámbito a los efectos de hacer posible la implantación de un establecimiento comercial más adecuado a la demanda actual, aumentando la oferta de este tipo de actividades, se entiende que se da cumplimiento a los criterios de mejora de la competitividad de los sectores productivos.
- **Cohesión social y territorial:** en línea con lo anterior, el impulso de la dinamización en ciudades de menor tamaño fomenta la descentralización y cohesión social y territorial a favor de estos, evitando su absorción por localidades de mucha mayor entidad.



6.12. Grandes Establecimientos Comerciales

El presente instrumento **no es un instrumento urbanístico habilitante para la implantación de Grandes Establecimientos Comerciales**, entendiéndose 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).

6.13. Informe de Impacto de Género

La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, en su artículo 31.3 establece que las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

La normativa autonómica aplicable, en concreto el artículo 2 de la Ley 1/2011 de 1 de marzo, de Evaluación del Impacto de Género en Castilla y León, limita la realización de evaluación del impacto de género a los procedimientos de elaboración de las normas, tanto en los de anteproyectos de Ley, como en los relativos a proyectos de disposiciones administrativas de carácter general, y a los planes que, por su especial relevancia económica y social se sometan a informe del Consejo Económico y Social y cuya aprobación corresponda a la Junta de Castilla y León.

De esta manera, dado que el presente Plan Especial no se encuentra dentro de ninguno de estos casos (considerando su escaso alcance), se entiende que no requiere de evaluación de impacto de género. En la misma línea, teniendo en cuenta que su propuesta de ordenación **se limita a permitir como Uso Compatible el de "Grandes Superficies Comerciales" (Uso Elemental 3º del Uso Pormenorizado Comercial del Uso Global Terciario) sobre la superficie de dos parcelas**, se entiende que **no puede suponer ningún tipo de implicación negativa en relación con la reducción de la brecha de género y la promoción de la igualdad efectiva de hombres y mujeres**.

No obstante, incluso teniendo esto en cuenta, se entiende que su impacto podría resultar beneficioso, en cuanto a estos criterios se refiere, a raíz de los siguientes aspectos de la propuesta:

- El equipo de trabajo que ha colaborado en la realización del presente instrumento de planeamiento urbanístico está formado por mujeres y hombres, de manera que responda a la realidad de la sociedad.
- La propuesta sigue la línea de la regeneración y puesta en valor del tejido urbano preexistente (en la medida que permite adecuar unas parcelas a nuevos usos demandados), lo que redundará en la mejora de las condiciones ambientales y, en consecuencia, de las condiciones de seguridad de la ciudad en general y del espacio público en particular.
- El fomento de la competencia, el desarrollo económico y la creación de empleo redundan en la mejora de las condiciones económicas, las expectativas laborales y la independencia financiera de la población.



7. Estudio Económico

El presente Plan Especial afecta exclusivamente al ámbito conformado por la Parcela 28 – 29(A) del Polígono Industrial "Las Casas II" de Soria, esto es, terrenos únicamente de titularidad privada. De esta manera, no se propone ninguna modificación de ordenación sobre terrenos de titularidad o uso públicos.

Asimismo, tampoco prevé ni implica la ejecución de obras de urbanización sobre terrenos públicos, ni implica cambios en el volumen edificable o la densidad de población. De esta manera, se entiende que la propuesta planteada no tendría ningún tipo de implicación negativa previsible sobre las Arcas Municipales. De hecho, considerando que viabiliza la implantación de nuevas actividades comerciales, se entiende el impacto sobre las Haciendas Públicas podría considerarse positivo, toda vez que la promoción de estas implicaría la recaudación de nuevas tasas, licencia o impuestos (sin costes significativos previsible en contrapartida para el Ayuntamiento de Soria).

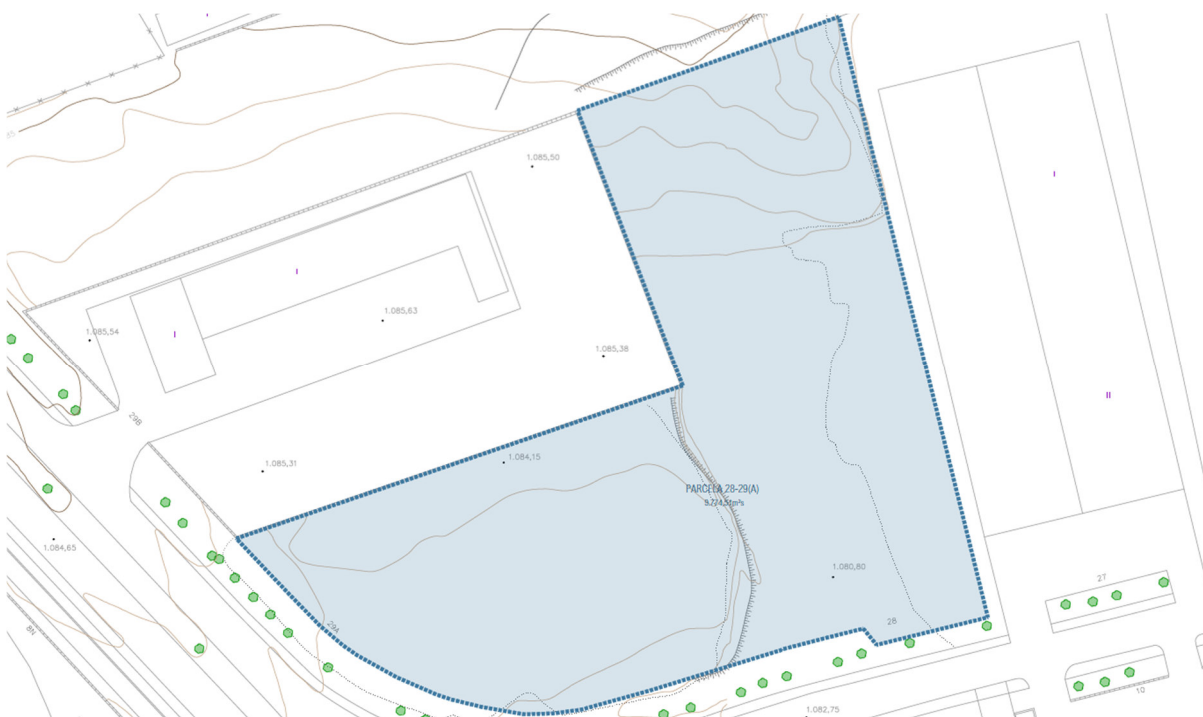


8. Resumen Ejecutivo

A los efectos del cumplimiento del mandato contenido en artículo 136 del RUCyL, se incluye como parte integrante de esta Memoria Vinculante un resumen ejecutivo de la propuesta del Plan Especial planteado, en el que se incluye la delimitación del ámbito cuyo planeamiento es modificado, así como el ámbito y los plazos de suspensión de licencias urbanísticas.

Así, y tal y como se ha indicado previamente, el ámbito en el que se plantea definir como Uso Compatible el de "Grandes Superficies Comerciales" (Uso Elemental 3º del Uso Pormenorizado Comercial del Uso Global Terciario) y ajustar las condiciones de edificación a las definidas por el propio PGOU para el mismo es el conformado por la parcelas con referencia catastral 2754037WM4225S0000EP.

Igualmente, este mismo es el ámbito donde se propone la suspensión de licencias urbanísticas con la Aprobación Inicial de este instrumento. Esta suspensión comenzará el día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce y se mantendrá hasta la entrada en vigor del presente instrumento urbanístico, con un máximo de dos años.



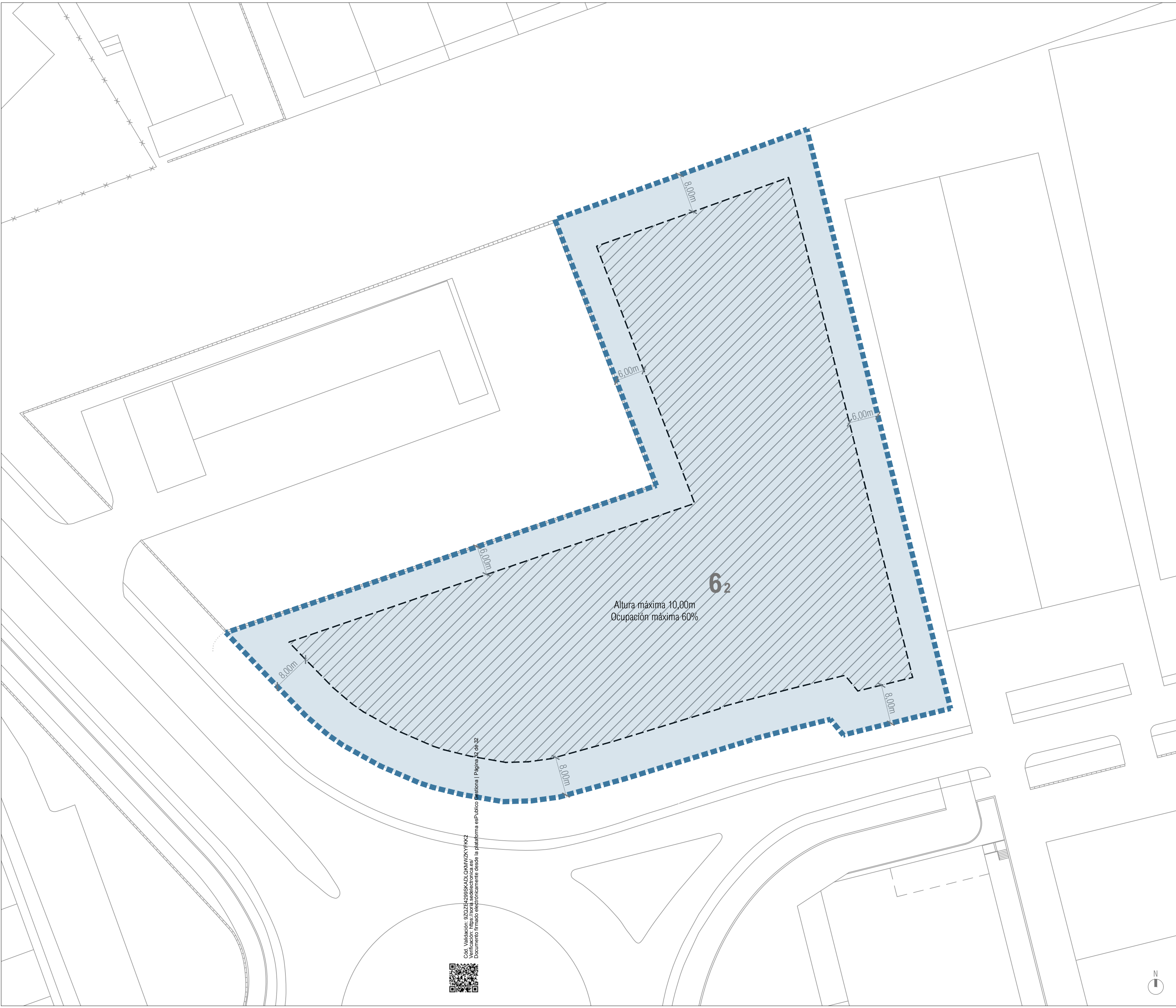
En León, a 12 de febrero de 2026,

Fdo: **Joaquín Sobrino Martín**
Arquitecto

Fdo: **Félix Álvarez Álvarez**
Arquitecto

Fdo.: **Cristina Martín Gordo**
Arquitecta





C64_Válidada: 0202542098KADLOMZYK7KQ2
Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 32

LEYENDA

-  Delimitación Plan Especial
Superficie Total: 9.774,51m²s
-  Área de Movimiento
-  Línea de Retranqueo

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.

Ordenación: Aplicación de Retranqueos

ESCALA 1:1000 12 de febrero de 2026

trígono
Consultoría
Desarrollo
Gestión

Joaquín Sobrino Martín y Félix Álvarez Álvarez
ARQUITECTOS

PO.01

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