



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE SORIA

ACUERDO de 14 de enero de 2021, del Pleno del Ayuntamiento de Soria, por el que se aprueba definitivamente el Plan Especial para la parcela sita en la calle Cabildo de los Heros, promovido por «Mercadona, S.A.», en el término municipal de Soria. Expte.: 10780/2019.

Por Acuerdo del Pleno de fecha 14 de enero de 2021 se aprobó definitivamente el Plan Especial parcela sita en C/ Cabildo de los Heros; promovido por «MERCADONA, S.A.» «SORIA, S.L.»; lo que se publica a los efectos del artículo 61.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y del artículo 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero.

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

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

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

ANEXO II: Documentación sometida a publicación:

Memoria Vinculante.

ANEXO III: Documentación no sometida a publicación:

Relación de documentación escrita y gráfica que integra el documento:

Memoria informativa.

Memoria vinculante.



Evaluación ambiental estratégica.

Planos de ordenación.

Estudio de movilidad.

Soria, 14 de enero de 2021.

El Alcalde,
Fdo.: CARLOS MARTÍNEZ MÍNGUEZ

ANEXO I**LISTADO DE CAMBIOS**

CAMBIO		MOTIVO
1	Se integran las determinaciones de ordenación detallada del Estudio de Detalle en el Plan Especial y se desiste de dicho procedimiento, continuando exclusivamente con el Plan Especial.	Informe técnico de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de 27 de marzo de 2020.
2	Se parte de la ordenación de la parcela establecida por el PGOU en la hoja 8 del plano 5 (en lugar de la establecida en la MP del Plan Parcial P-3 de 2002, no asumida por el PGOU 2006), según la cual la parcela tiene asignada la Norma Zonal 4 en grado 5. En consecuencia la nueva ordenación se establece también en base al PGOU, modificando la ordenación prevista por éste, asignándole la Norma Zonal 1 y asumiendo determinaciones propias de esta Norma Zonal: ocupación del 100%, en lugar del 78%, y edificación situada sobre las alineaciones, sin retranqueos.	Informe técnico de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de 27 de marzo de 2020.
3	Modificación título del documento.	Conforme al seguimiento técnico del expediente y los cambios llevados a cabo en el documento, se modifica por ajustarse mejor al contenido y finalidad del mismo.
4	Desaparición de toda referencia a "gran superficie comercial".	De acuerdo con la edificabilidad permitida, nunca podría ser una gran superficie, salvo que se destinara exclusivamente a comercio alimentario. Actualmente el edificio existente presenta una superficie de venta de casi 1500m², por lo que se encuadra en el uso elemental 2º, Mediano Comercio (entre 500m² y 2500m²). La pequeña ampliación pretendida (hasta unos 2000m²) queda contenida dentro de la misma horquilla
5	Se eliminan referencias normativas erróneas o que no se correspondían con el presente instrumento de planeamiento, se corrige terminología (<i>Norma Zonal</i> , en lugar de <i>Ordenanza Zonal</i>), se corrigen erratas, y se aclara incongruencia entre superficie construida del edificio existente y edificabilidad máxima permitida.	Informe técnico de Seguimiento de Programas de 26 de octubre de 2020.
6	Se modifica la propuesta del estudio de tráfico y movilidad: se elimina el acceso peatonal y vehicular de clientes por Paseo Santa Bárbara, dejando un único acceso peatonal por Calle José Luis Palomar, dejando el acceso de vehículos también por José Luis Palomar y la salida de estos por Cabildo de los Heros, limitando a exclusivamente carga y descarga de vehículos pesados por Paseo Santa Bárbara. Se eliminan las restricciones de tráfico que se proponían para el Camino del Carril.	Informe de los servicios técnicos municipales de 18 de febrero de 2020 y alegaciones.

ANEXO II**MEMORIA VINCULANTE****1. Fundamentos jurídicos. Encuadre Legal.**

Se redacta el presente Plan Especial dentro de lo establecido en la Revisión y Adaptación del PGOU de Soria.

La parcela tiene la condición de solar y es apta para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente según lo establecido en el artículo 22 de la LUCyL y en el artículo 24 del RUCyL, al contar con:

- Acceso por vía urbana sobre terreno de uso y dominio público, señalada como tal en el PGOU vigente y transitable por vehículos automóviles.
- Servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuados.

1.1. En cuanto a la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (**LUCyL**), esta nos afecta, entre otros el Artículo 47, “Planes Especiales”.

1.2. En cuanto a la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo que modifica la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (**LUCyL**), esta nos afecta, entre otros la Disposición transitoria primera. “Adaptación a la Ley”.

1.3. Del RUCyL nos afectan especialmente los siguientes artículos:

- Planes especiales. Artículo 143. Objeto.
- Artículo 144. Coherencia con el planeamiento general.
- Artículo 147. Otros Planes Especiales.
- Artículo 148. Documentación.
- Artículo 136. Documentación.
- Artículo 149. Competencia.
- Artículo 157. Trámite ambiental.
- Artículo 170. Modificaciones de la ordenación detallada.

1.4. Del **PGOU** nos afectan especialmente los siguientes artículos:

- *Artículo 2.3.4. Planes especiales (OG)*
- *Artículo 2.8.22. Uso pormenorizado comercial (OD) [...]*

También sería de aplicación en lo que pudiere afectar, la normativa urbanística y administrativa estatal, la normativa administrativa autonómica, la normativa sectorial estatal o autonómica y la normativa de ordenación del territorio.

2. Naturaleza del Plan Especial.

Se trata de un Plan Especial cuyo objeto es **modificar y actualizar las determinaciones de ordenación detallada de la parcela de una actividad comercial destinada a comercio no exclusivamente alimentario** desarrollada en un local independiente, con una superficie de venta entre los 750 m² y los 2.500 m² de superficie de venta. Se pretende ampliar ligeramente la actividad comercial existente, que **NO ES EXCLUSIVAMENTE ALIMENTARIO**, ya que se trata de un establecimiento comercial de venta al por menor que ofrece bienes de consumo en sistema de autoservicio entre los que se encuentran alimentos, artículos de higiene, perfumería y limpieza, por lo tanto, va a seguir siendo una actividad comercial destinada a comercio no exclusivamente alimentario, con una superficie de venta comprendida entre 500 y 2.500 m², es decir, Mediano Comercio (**uso elemental 2º**) en edificio exclusivo (**situación 1º**).

Aunque no se trata de la implantación o ampliación de una Gran Superficie Comercial y no es obligatoria la redacción de un Plan Especial (conforme a lo establecido en el PGOU 2.006), este Plan Especial se redacta, en lugar de un estudio de detalle, porque se ajusta mucho más a los fines perseguidos por el presente documento, tal y como quedan descritos en el artículo en el artículo 143 punto 2 del RUCyL, y en concreto, del contemplado en su apartado f): *“Establecer, actualizar o modificar la ordenación detallada de ámbitos de suelo urbano, tanto consolidado como no consolidado”*.

De igual manera se realiza un Estudio de Tráfico, que si bien no es obligatorio, es recomendable para mejorar considerablemente el tráfico en la zona.

3. Finalidad del Plan Especial.

La finalidad del presente Plan Especial es doble:

- 1º.** dado que el PGOU no asumió la modificación del Plan Parcial, en virtud de la cual se implantó la actual superficie comercial, es preciso redactar el presente Plan Especial para los fines previstos en el artículo 143, punto 2, apartado f) del RUCyL, en concreto, actualizar la ordenación detallada en suelo urbano, ajustándola a las necesidades actuales del uso existente.
- 2º.** **modificar y adaptar las determinaciones de ordenación detallada** de la parcela que nos ocupa asignados por el planeamiento vigente:

- cambio de altura máxima,
- cambio de la ocupación máxima,
- permitir el uso comercial en situación 1ª para su uso elemental 2º.

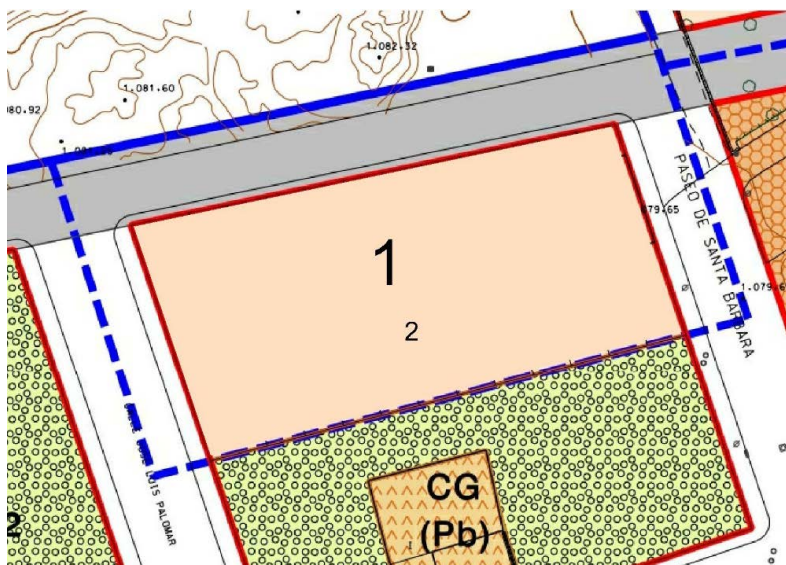
El propietario único de la parcela (de suelo urbano consolidado) tiene la intención de desarrollar sobre la misma un proyecto de reforma y ampliación del edificio comercial no exclusivamente alimentario que existe sobre la misma: edificar un supermercado de la empresa Mercadona de unos 2.000 m² de sala de ventas que suponga la modernización de la instalación existente.

El uso ya existente en la parcela pero que se necesita actualizar y ampliar es el de: **Uso pormenorizado Comercial, uso elemental 2ª (Mediano Comercio) en situación 1ª (en edificio exclusivo) en planta baja y primera.**

En cuanto a la ordenación detallada de la parcela se propone:

- 1º **Cambiar la Norma Zonal** asignada a la parcela (actualmente 4.5) por la **Norma Zonal 1 (Edificación en Manzana Cerrada)**, coincidiendo con la asignada en la Modificación puntual del Plan Parcial de las Eras de Santa Bárbara (planeamiento no asumido por la Revisión del PGOU de Soria (2.006)) y con lo recogido en el plano de unidades urbanas del PGOU, que es contradictorio con la Norma Zonal especificada en el plano 5 del PGOU.
- 2º **Permitir el Uso pormenorizado Comercial, Uso Elemental 2ª (Mediano Comercio) en situación 1ª (en edificio exclusivo) en planta baja y primera.**
- 3º **Modificar los límites del sólido capaz edificable:** Variación en el nº de alturas permitido y **la eliminación de los límites de la posición de la edificación actual:**
 - a. estableciendo en dos (II) el número de alturas permitido en toda la parcela,
 - b. estableciendo máxima ocupación en el 100%, (aumentado la existente) que es lo establecido en la modificación del Plan Parcial “Eras de Santa Bárbara” que afectaba a esta parcela.

Todo ello no alterando el aprovechamiento urbanístico. De este modo la parcela que nos ocupa quedaría definida así:



Ordenanza detallada planteada en el Plan Especial

El Plan Especial propuesto cambia la determinación de ordenación detallada establecida en el PGOU, por lo tanto, como se indica en el Reglamento de Urbanismo de Castilla León en su artículo 143, punto 2, apartado f), es el Plan Especial el instrumento de planeamiento adecuado para plantear la indicada modificación.

Así mismo, conforme a lo establecido en el artículo 144 punto 4, se ha identificado de forma expresa y clara en los párrafos precedentes la determinación de ordenación detallada modificada.

4. Conveniencia y oportunidad.

La posibilidad contemplada en la legislación urbanística, permite a los Ayuntamientos, de oficio o a instancia de particulares, ir adecuando su planeamiento urbanístico a las diferentes necesidades que vayan surgiendo en la aplicación del mismo, de modo que estos se ajusten a los requerimientos de sus habitantes.

En aplicación de lo establecido en el artículo 144 punto 4 del RUCyL, dado que este Plan Especial modifica alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecida previamente por el PGOU dicha modificación debe justificarse adecuadamente. Se propone un cambio en la forma de materializar el volumen edificable, que se ajuste mejor a las actuales necesidades del uso comercial existente y ya implantado, pero que con el paso del tiempo requiere algunas modificaciones en su configuración para seguir dando adecuadamente el servicio a sus usuarios. Y es esta necesidad la que justifica la redacción del presente Plan Especial. Se plantea a través de este Plan Especial establecer en dos (II) el número de alturas permitido en toda la parcela, así como una ocupación máxima del 100%. Se pretende conseguir:

- 1º. Que el municipio obtenga **un equipamiento comercial de calidad**, de mayor

capacidad que los existentes en la actualidad, **adaptado a los hábitos de consumo actuales**, que demandan la disponibilidad de una gran diversidad de artículos alimenticios, bebidas, productos de limpieza, etc., respondiendo así a una necesidad demandada por los ciudadanos.

- 2º. Una **reorganización urbanística**, armonizando el espacio público resultante, al **reducir el número máximo de plantas permitido** y al posibilitar la realización de las **fachadas alineadas al Paseo Santa Bárbara** (además de al resto de vías públicas que delimitan la parcela), **podrán estar separadas una misma distancia**, generando un espacio urbano legible más claramente como calle.
- 3º. **Aumentará las plazas de aparcamiento privado de la zona.**

Dicha modificación **no produce un aumento del volumen edificable o del número de viviendas** previstas en suelo urbano, por lo que este Plan Especial no prevé un incremento de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas.

La modificación propuesta en **este Plan Especial mantiene el aprovechamiento y el volumen edificable**, ya que la edificabilidad actual no se modifica.

Mediante el presente Plan Especial el propietario hace efectivos sus derechos urbanísticos: realizar obras de reforma y ampliación del establecimiento comercial ante una demanda creciente de mayores y más diversos servicios por parte de sus clientes.

5. Identificación y justificación de parámetros alterados. Estado actual y estado propuesto.

5.1. IDENTIFICACIÓN DE PARÁMETROS ALTERADOS.

Como se ha indicado con anterioridad este Plan Especial se redacta con el objeto de modificar varios parámetros de ordenación detallada de la parcela que nos ocupa, la parcela G-1 del Plan Parcial del Sector P-3 "Eras de Santa Bárbara": cambiar la ordenación detallada para que esta permita ejecutar el edificio que demanda su uso. Se trata, por tanto, de un cambio en la forma de materializar el volumen edificable, que se ajuste mejor a las actuales necesidades del uso comercial existente y ya implantado, pero que con el paso del tiempo requiere algunas modificaciones en su configuración para seguir dando adecuadamente el servicio a sus usuarios. No se modifican la edificabilidad, ni el número máximo de viviendas, ni el volumen edificable en el planeamiento en vigor. Solamente se modifican los siguientes aspectos:

- I. **Se cambiar la Norma Zonal asignada a la parcela (actualmente 4.5) por la Norma Zonal 1 (Edificación en Manzana Cerrada)**, coincidiendo con la asignada en la Modificación puntual del Plan Parcial de las Eras de Santa Bárbara (planeamiento no asumido por la Revisión del PGOU de Soria (2.006).
- II. **Se permite el Uso pormenorizado Comercial, Uso Elemental 2ª (Mediano Comercio) en situación 1ª (en edificio exclusivo) en planta baja y primera.**

- III. **Se fija la ocupación máxima de parcela sobre y bajo rasante en el 100 % como máximo**, tal y como estaba previsto en la modificación del plan parcial Eras de Santa Bárbara, redactada a los efectos de implantar la superficie comercial ya existente.
- IV. **Alineaciones y rasantes: Las alineaciones marcadas coinciden con los límites de la parcela a vía pública.**
- V. **Altura de la edificación y número de plantas: Dos alturas sobre rasante en toda la superficie de la parcela. Se establece una planta bajo rasante como máximo.**
- VI. **Fondo edificable: No se establece limitación.**

5.2. JUSTIFICACIÓN DE PARÁMETROS ALTERADOS.

La Revisión y Adaptación del PGOU de Soria en su artículo 1.0.3. Terminología (OG) establece los tipos de usos del suelo. Define Uso Compatible como *“todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.”*

Actualmente el uso Global o predominante de la parcela que nos ocupa es el Residencial Vivienda (Norma Zonal 4), que se mantiene a pesar de cambiar la norma zonal aplicable (Norma Zonal 1, la misma que se establecida en la Modificación Puntual P.P. Sector P-3 “Eras de Santa Bárbara” no asumida por el PGOU-2.006). Este uso es compatible con el uso comercial, si bien sólo lo es en situación 2ª, y se quiere que lo sea también en situación 1ª, en edificio exclusivo, tal y como está y ha estado durante los últimos dieciséis años, prestando un servicio (equipamiento comercial no exclusivamente alimentario) necesario e indispensable al entorno urbano próximo (viviendas en bloque sin bajos comerciales y unifamiliares, en su mayor parte), que de otro modo carecería de él, puesto que no existen supermercados en un radio de más de 700 m de la parcela.

PGOU de Soria en su artículo 2.3.4. Planes especiales (OG), indica que *“Según su finalidad podrá formularse los siguientes tipos de planes especiales de: [...]c) Otros planes especiales (art. 147 del RUCyL), cuya finalidad coincidirán con las detalladas en los apartados c), d) y e) del artículo 143.2 del RUCyL y que son las siguientes: Otras finalidades que requieren un tratamiento urbanístico pormenorizado.”* El RUCyL en el punto 2 de su artículo 143 establece que *“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: [...] f) Establecer, actualizar o modificar la ordenación detallada de ámbitos de suelo urbano, tanto consolidado como no consolidado.”*

Siendo este, pues, el procedimiento adecuado para el cambio de norma zonal asignada a esta parcela y la autorización de la situación 1ª para este uso elemental, ya compatible.

Siendo en este caso de un Uso Compatible del tipo alternativo (que puede sustituir al predominante) puesto que se trata de un uso comercial en situación 1ª, es decir en edificio exclusivo. El hecho de que, de esta manera, se destine la totalidad de la edificabilidad al uso

terciario, se justifica en que:

- 1º. En esa parcela (como en todas las de la Norma Zonal 4) están autorizados los usos Industrial (Servicios Empresariales) y Equipamiento en situación 1ª, es decir, en edificio exclusivo; en consecuencia, ya es posible destinar la totalidad de la edificabilidad a otros usos distintos del predominante. Es por tanto una posibilidad contemplada por en la Revisión y Adaptación del PGOU de Soria.
- 2º. En la actualidad en la parcela existe una edificación con este uso y en esta situación, no habiendo sido declarada fuera de ordenación en la Revisión y Adaptación del PGOU de Soria de 2.006, resultando incoherente cambiar esta circunstancia.

5.3. ESTADO ACTUAL.

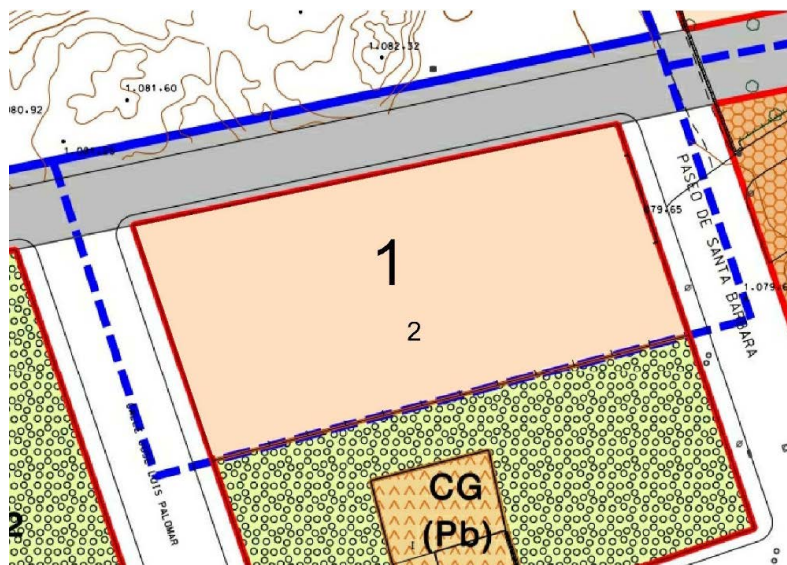
La situación urbanística actual de la parcela, en la **Revisión y Adaptación del PGOU de Soria de 2.006**, y, como planeamiento asumido, en el Plan Parcial del Sector P-3 "Eras de Santa Bárbara", se ha descrito en el punto 7 "*Determinaciones Básicas del Planeamiento*" de la Memoria Informativa de este Plan Especial.

5.4. ESTADO PROPUESTO.

La situación urbanística propuesta para la parcela, es la siguiente (se señala en rojo lo que se ha alterado):

- **Tipo de suelo:** Suelo urbano (Plano 5, Hoja 8/31, Clasificación, Calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano).
- **Norma Zonal:** **1 Edificación en Manzana Cerrada.**
- **Tipología edificatoria:** **Responde a la tipología de edificación colectiva o unifamiliar tradicional, adosada entre medianeras, conformando manzanas cerradas.**
- **Uso:**
 - Uso global: Residencial
 - Uso predominante: Residencial Vivienda
 - Usos compatibles:
 - Residencial Residencia comunitaria.
 - Terciario:
 - **Uso pormenorizado Hotelero, en situación 1ª y 3ª.**
 - Uso pormenorizado Comercial, en situación 3ª en planta baja, usos elementales 1º y 2º.
 - Uso pormenorizado Oficinas, **en situación 3ª en planta baja y primera, usos elementales 1º, 2º y en situación 3ª, uso elemental 3º.**

- **Uso pormenorizado Recreativo, en situación 1ª y 3ª en planta baja, en todos sus usos elementales.**
 - **Uso pormenorizado Comercial, Uso Elemental 2ª (Mediano Comercio) en situación 1ª (en edificio exclusivo) en planta baja y primera.**
- Industrial:
 - **Uso pormenorizado Industria en general, en situación 2ª en semisótano y planta baja, en usos elementales 2º, 3º y 4º.**
 - **Uso pormenorizado Almacenaje, en situación 2ª.**
 - Uso pormenorizado Servicios empresariales, en situación 2ª.
- Equipamiento, espacios libres públicos, vías públicas y servicios urbanos:
 - Equipamiento, en situación 1ª y 3ª en semisótano, planta baja y primera, en todos sus usos pormenorizados.
 - Servicios Urbanos, en situación 3ª en semisótano, planta baja y primera, en uso pormenorizado Seguridad Ciudadana y Mercados de Abastos, y en cualquier situación en el resto, exceptuando Mantenimiento y Limpieza, Defensa y Justicia, Recintos FERIALES y Servicios Funerarios, que serían usos prohibidos.
 - Espacios libres, en todos sus usos pormenorizados.
 - Vías públicas, en todos sus usos pormenorizados.
- Usos prohibidos: Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.
- **Nº de viviendas:** 12.
- **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. **Las alineaciones marcadas coinciden con los límites de la parcela a vía pública.**
- **Altura de la edificación y número de plantas:** Es la establecida, en número de plantas sobre rasante (incluyendo la planta baja), en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General. **Dos alturas sobre rasante en toda la superficie de la parcela. Se establece una planta bajo rasante como máximo.**
- **Fondo edificable:** **No se establece fondo edificable máximo para esta parcela.**



Ordenanza detallada planteada en el Plan Especial

- **Ocupación máxima de parcela:**
 - Sobre rasante: **100 % máximo.**
 - Bajo rasante: **La ocupación podrá alcanzar la totalidad de la parcela edificable.**
- **Edificabilidad:** 2.040,00 m² edificables.
- **Posición de la edificación:**
 - **Posición respecto de la alineación oficial:** **La edificación se situará sobre la alineación oficial, no se permiten retranqueos a alineación, salvo la formación soportales.**
 - **Posición respecto a las parcelas colindantes:**
 - **No se permiten retranqueos a linderos laterales ni de fondo, salvo los derivados de servidumbres que se atenderán a lo establecido en el Código Civil.**
 - **La posición de la edificación con respecto al lindero testero o de fondo será la resultante de aplicar el resto de las condiciones de ocupación y fondo edificable.**
- **Salientes y vuelos:** **Se autorizan todos los regulados en las presentes Normas a partir de la alineación.**
- **Soportales:** Se permite la realización de soportales en actuaciones unitarias y abarcando todo el frente completo de la manzana, según las determinaciones de las presentes Normas.

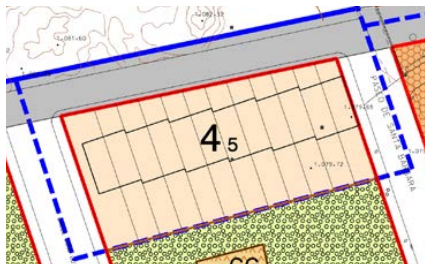
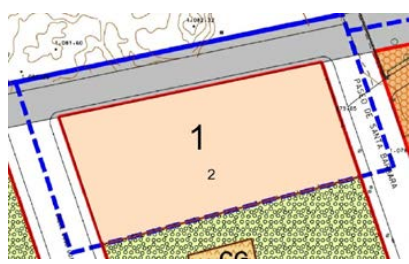
- **Chaflanes:** Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación.
- **Condiciones Estéticas:**
 - **La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, son libres en el ámbito de esta zona.**
 - **Las nuevas edificaciones a realizar que sean colindantes con un inmueble catalogado, procurarán enrasar la altura de cornisa, evitando la aparición de medianeras al descubierto. A tal efecto, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, podrán realizar un retranqueo lateral con respecto al inmueble catalogado en las plantas superiores a la cornisa, con las mismas condiciones reguladas para los áticos en las presentes Normas.**

5.5. OTRAS CONDICIONES

Como resultado de las conclusiones del Estudio de tráfico se prohíbe la salida y entrada de vehículos ligeros (accesos al aparcamiento de los clientes del Mediano Comercio) por el Paseo de Santa Bárbara, para liberar de tráfico esa vía ya saturada por el generado con los accesos del Hospital Santa Bárbara.

5.6. TABLA COMPARATIVA ENTRE ESTADO VIGENTE Y PROPUESTO DEL PLANEAMIENTO.

Se señala en rojo lo que se ha alterado.

	Revisión y Adaptación del PGOU de Soria de 2.006	PROPUESTA
Tipo de suelo	Urbano (Plano 5, Hoja 8/31, Clasificación, Calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano)	Urbano (Plano 5, Hoja 8/31, Clasificación, Calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano)
Plano		
Norma zonal	4	1
Tipología edificatoria	5	-

Uso	Uso global	Residencial	Residencial
	Predominante	Residencial Vivienda	Residencial Vivienda
	Compatibles	Residencial Residencia comunitaria.	Residencial Residencia comunitaria.
		Terciario: - Uso pormenorizado Comercial, en situación 3ª en planta baja, uso elemental 1º. - Uso pormenorizado Oficinas, en situación 3ª, uso elemental 3º.	Terciario: - Uso pormenorizado Hotelero, en situación 1ª y 3ª. - Uso pormenorizado Comercial, en situación 3ª en planta baja, usos elementales 1º y 2º. - Uso pormenorizado Oficinas, en situación 3ª en planta baja y primera, usos elementales 1º, 2º y en situación 3ª, uso elemental 3º. - Uso pormenorizado Recreativo, en situación 1ª y 3ª en planta baja, en todos sus usos elementales. - Uso pormenorizado Comercial, categoría 2ª (Mediano Comercio), en situación 1ª (en edificio exclusivo) en planta baja y primera.
		Industrial: - Uso pormenorizado Servicios empresariales, situación 1ª y 2ª.	Industrial: - Uso pormenorizado Industria en general, en situación 2ª en semisótano y planta baja, en usos elementales 2º, 3º y 4º. - Uso pormenorizado Almacenaje, en situación 2ª. - Uso pormenorizado Servicios empresariales, en situación 1ª y 2ª.
		Equipamiento, espacios libres públicos, vías públicas y servicios urbanos: - Equipamiento, en situación 1ª en todos sus usos pormenorizados. - Servicios Urbanos, en situación 3ª en semisótano, planta baja y primera, en uso pormenorizado Seguridad Ciudadana y Mercados de Abastos, y en cualquier situación en el resto, exceptuando Mantenimiento y Limpieza, Defensa y Justicia, Recintos Feriales y Servicios Funerarios, que serían usos prohibidos. - Espacios libres, en todos sus usos pormenorizados. - Vías públicas, en todos sus usos pormenorizados.	Equipamiento, espacios libres públicos, vías públicas y servicios urbanos: - Equipamiento, en situación 1ª y 3ª en semisótano, planta baja y primera, en todos sus usos pormenorizados. - Servicios Urbanos, en situación 3ª en semisótano, planta baja y primera, en uso pormenorizado Seguridad Ciudadana y Mercados de Abastos, y en cualquier situación en el resto, exceptuando Mantenimiento y Limpieza, Defensa y Justicia, Recintos Feriales y Servicios Funerarios, que serían usos prohibidos. - Espacios libres, en todos sus usos pormenorizados. - Vías públicas, en todos sus usos pormenorizados.
	Prohibidos	Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.	Todos los restantes no incluidos como predominantes o compatibles.

		Revisión y Adaptación del PGOU de Soria de 2.006	PROPUESTA
Nº de viviendas		12	12
Alineaciones y rasantes		Las establecidas en el P.P. Sector P-3 "Eras de Santa Bárbara"	Las alineaciones marcadas coinciden con los límites de la parcela a vía pública.
Altura	nº plantas	Las establecidas en el P.P. Sector P-3 "Eras de Santa Bárbara"	Il alturas en toda la superficie de la parcela. I altura bajo rasante.
	Máxima	La señalada en el PGOU según el nº de plantas permitido.	La señalada en el PGOU según el nº de plantas permitido.
Fondo edificable		Los establecidos en la Modificación Puntual del P.P. Sector P-3 "Eras de Santa Bárbara".	No se establece limitación.
Ocupación	S/ rasante	La ocupación en ningún caso podrá rebasar la ocupación de la edificación existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia. En el caso de esta parcela, <u>la ocupación actual es del 78%.</u>	100%
	B/ rasante	Una planta bajo rasante y la ocupación será la que corresponda a la proyección en vertical de la edificación sobre rasante.	100%
Edificabilidad		2.040 m²	2.040 m²
Posición de la edificación	Alineación oficial	La separación entre el plano de fachada y la alineación oficial se ajustará a la existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia.	La edificación se situará sobre la alineación oficial, no se permiten retranqueos a alineación, salvo la formación soportales.
	Parcelas colindantes	La separación de la edificación con respecto a los linderos de las parcelas colindantes será la existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia.	- No se permiten retranqueos a linderos laterales ni de salvo los derivados de servidumbres que se atenderán a lo establecido en el C.C.. - La posición de la edificación con respecto al lindero de fondo será la resultante de aplicar el resto de las condiciones de ocupación y fondo edificable.
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.	
Soportales:		Se permite la realización de soportales en actuaciones unitarias y abarcando todo el frente completo de la manzana, según las determinaciones de las presentes Normas.	Se permite la realización de soportales en actuaciones unitarias y abarcando todo el frente completo de la manzana, según las determinaciones de las presentes Normas.
Chaflanes:		Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación.	Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación.
Cerramientos de parcela:		Tendrán una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros. Dispondrán un zócalo en su parte inferior no superior a cien (100) centímetros de altura. El resto del cerramiento deberá ser a base de elementos diáfanos como verjas, celosías, que podrán completarse con elementos vegetales.	-
Condiciones Estéticas:		No se permite el remate de ordenaciones pareadas o en hilera con muros medianeros. Todos los paramentos de cerramiento deberán conformarse como fachadas.	- La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, son libres en el ámbito de esta zona. - Las nuevas edificaciones a realizar que sean colindantes con un inmueble catalogado, procurarán enrasar la altura de cornisa, evitando la aparición de medianeras al descubierto. A tal efecto, mediante la redacción de un E.D., podrán realizar un retranqueo lateral con respecto al inmueble catalogado en las plantas superiores a la cornisa, con las mismas condiciones reguladas para los áticos en las presentes Normas.

6. Justificación del Cumplimiento de la Normativa Urbanística y del Planeamiento Urbanístico.

Como se estableció en la memoria de información, la normativa urbanística y el planeamiento urbanístico de aplicación para la redacción de este Plan Especial es la siguiente:

- Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), así como todas sus modificaciones que se encuentren en vigor.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), desarrollado por el Decreto 45/2009, así como todas sus modificaciones que se encuentren en vigor.
- Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Soria. Aprobación Definitiva Orden FOM/409/10 de marzo de 2.006. Texto Refundido.

En cuanto a la **LUCyL**:

- La parcela tiene la condición de solar y es apta para su uso inmediato según lo establecido en el **artículo 22**.

En cuanto al **RUCyL**:

- La parcela tiene la condición de solar y es apta para su uso inmediato según lo establecido en el **artículo 24**, al contar con acceso por vía urbana (sobre terreno de uso y dominio público, señalada como tal en el PGOU vigente y transitable por vehículos automóviles) y los servicios urbanos preceptivos.
- El Plan Especial cumple con lo establecido en el **artículo 94**, ya que establece la calificación urbanística y la asignación del uso pormenorizado de la parcela inicial y modificada.
- El Plan Especial es la figura idónea para realizar la modificación de los parámetros de ordenación detallada que se plantean, como se indica en el **artículo 143**.
- El Plan Especial tiene coherencia con el planeamiento general vigente (Plan General de Ordenación Urbana de Soria, orden FOM/409/2006) y con los objetivos generales de la actividad urbanística pública cumpliéndose, de este modo el **artículo 144**. No se suprimen, modifican ni alteran determinaciones de ordenación general vigentes, respetando los objetivos, criterios y demás condiciones señalados. Es coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y no hay planeamiento sectorial que le afecte. Las modificaciones de ordenación detallada, se identifican de forma expresa y clara, y se justifican adecuadamente en los apartados siguientes. No se produce en ningún caso aumento del volumen edificable ni del número de viviendas previstas en el PGOU de Soria. Tanto en el Resumen Ejecutivo como el la Documentación Gráfica, se justifica como el objetivo y la propuesta de ordenación del Plan Especial respetan las determinaciones de ordenación general vigentes.
- El ámbito de este Plan Especial, de acuerdo con lo establecido en el **apartado 2 del artículo 147 "Otros Planes Especiales"**, del RUCyL, se delimita por el mismo Plan

Especial. Justificando la delimitación de su ámbito, circunscrito a la parcela que nos ocupa (parcela catastral 3848501WM4234N0001QD), por:

- ser una parcela donde ya se desarrolla una actividad de supermercado,
 - poseer edificabilidad suficiente para el desarrollo de un mediano comercio (entre 750 y 2.500 m² de superficie de sala de ventas).
 - estar situada en un lugar periférico del suelo urbano consolidado,
 - no tener colindantes de usos residenciales u otros a los que generar molestias (solo linda con una zona verde, el resto del perímetro es vía pública.
 - poseer las infraestructuras urbanas necesarias para su instalación (acceso, red de abastecimiento, saneamiento, etc.).
- Conforme con al **apartado 3 del Art. 147 “Otros Planes Especiales”**, del RUCyL, este Plan Especial contiene las determinaciones y documentación más adecuadas a su finalidad específica, y además, justifica su propia conveniencia (punto 4 de esta Memoria Vinculante: el municipio obtiene un equipamiento comercial de calidad adaptado a los hábitos de consumo actuales, respondiendo así a una necesidad de la sociedad) y es conforme con los instrumentos citados en el artículo 21.2 (instrumentos de ordenación del territorio habilitados para ello en la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, así como por las Normas Urbanísticas Territoriales y las Normas Urbanísticas de Coordinación)y con las determinaciones de ordenación general en vigor.
 - El Plan Especial incluye la documentación establecida en el **artículo 148**, conteniendo todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, y un documento independiente denominado Memoria vinculante, donde se expresan y justifican sus objetivos y propuestas de ordenación, haciendo referencia a los aspectos citados en el artículo 136.

En cuanto al **PGOU**:

- Este Plan Especial cumple con lo establecido en el **Artículo 2.3.4**, ya que incluye la documentación exigida en el mismo.
- Este Plan Especial **NO es preciso que cumpla con lo establecido en el punto 13 del Artículo 2.8.22**, ya que no se trata de implantar una Gran Superficie Comercial. No obstante incluye un Estudio de Impacto (“*Documento Ambiental Estratégico*”) y un Estudio de Tráfico (“*Estudio de evaluación de la movilidad generada por la reforma de la tienda Mercadona en el Paseo Santa Bárbara de Soria*”), puesto que la reforma y pequeña ampliación de este Mediano Comercio va a influir en el tráfico en su entorno, siendo recomendable realizarlo con el fin de poder mejorar la movilidad y eliminar riesgos en el ámbito afectado.

7. Influencia del Plan Especial sobre la Ordenación del Territorio y la Ordenación General del Municipio**7.1. INFLUENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.**

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

Estos instrumentos, no se ven influidos por las modificaciones propuestas en este Plan Especial, que solo influyen en las determinaciones de ordenación detallada dentro del planeamiento general y que no se encuentran incluidos dentro de las determinaciones de los instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes.

7.2. INFLUENCIA EN LA ORDENACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO.

Los cambios realizados en este Plan Especial no son significativos respecto a la Ordenación General del Municipio.

Todos los cambios en la ordenación detallada (altura, ocupación y situación del uso elemental 2º) de la parcela que se proponen, son coherentes con el planeamiento en vigor.

El Plan Especial que se limita a cambiar la Ordenación Detallada de la parcela que nos ocupa sin influir en la Ordenación General Urbanística del municipio en coherencia con el alcance que puede tener legalmente y con sus fines, circunscribiéndose a establecer y desarrollar potencialidades ya previstas en el planeamiento general.

Por ello tampoco afecta a la planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica, puesto que, aunque se trata de un Mediano Comercio existente (sala de ventas entre 750 y 2.500 m²), no aumenta la edificabilidad prevista en una zona de suelo urbano, y la demanda de las mismas no va a suponer un aumento significativo respecto a las actuales (en la actualidad existe un supermercado con sala de ventas de aproximadamente 1.447 m² de superficie útil).

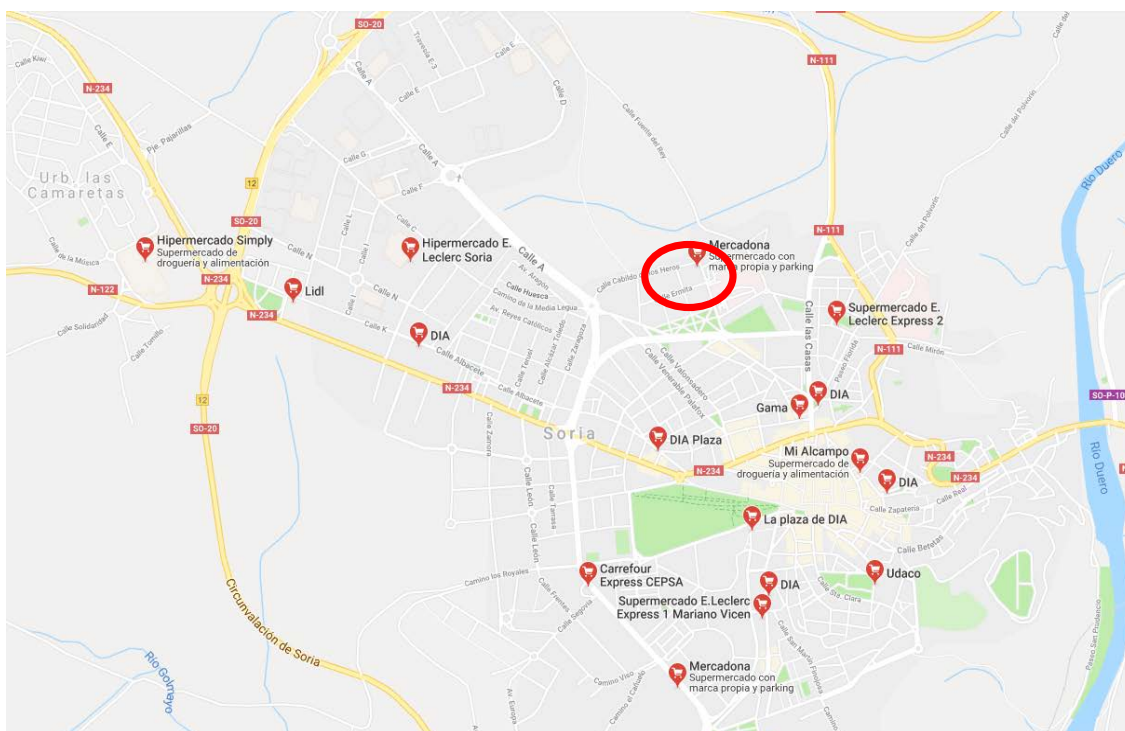
7.3. REPERCUSION URBANÍSTICA.

La parcela objeto del presente plan especial y donde se pretende reformar y ampliar ligeramente el Mediano Comercio, en la que ya existe un supermercado con una sala de ventas de unos 1.447 m², se sitúa en la parte norte de la ciudad, rodeada de vías y espacios públicos (tres calles y un parque), en una zona periférica, fuera de algún viario estructurante del municipio, aunque próximo a él (de la Av. / Gaya Nuño).

Esta ubicación se sitúa a una distancia de los equipamientos comerciales más

cercanos:

- del hipermercado “E. Leclerc” de Soria (Carrefour) de 1,2 Km, al noroeste, en el polígono industrial “Las casas”.
- del supermercado “E. Leclerc Express 2”, en la C/ Enrique García Carrilero, nº 5, al este, a 800 m,
- del supermercado “DÍA”, C/ Clemente Sáenz, nº 2, a 750 m,
- del supermercado “DÍA Plaza”, en la C/ López Yanguas, nº 1, a 1,2 km, al sur.



Situación de la parcela en la localidad

Su emplazamiento, por la distancia hasta otros supermercados y la cercanía al Hospital Santa Bárbara de Soria (con el carácter de centralidad en cuanto a la prestación de servicios sanitarios), le confiere su carácter de ubicación adecuada para actividades comerciales en el ámbito mixto (combinación de alimentación, limpieza, productos de higiene, etc.), tanto para servicio de la población de la propia ciudad, como de la comarca que la rodea. Este entorno augura un público potencial suficiente para la ampliación pretendida, que la hace factible desde el punto de vista empresarial.

El nuevo edificio propuesto tendrá una resolución autónoma de las conexiones a las redes de servicios urbanos, tanto de abastecimiento como de saneamiento o de otra naturaleza, como se ha mostrado en la Memoria de Información, todos los servicios urbanos: abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, y alumbrado, se

encuentran a pie de parcela.

Se incorpora en el Anexo II al presente Plan Especial un estudio de tráfico y movilidad del entorno de la parcela. Del mismo se deduce que no existen inconvenientes desde el punto de vista del tráfico y la fluidez circulatoria derivada de la actualización y ampliación del edificio comercial existente.

Actualmente existe una adecuada conexión a través del transporte público de la parcela objeto de Plan Especial, tanto por líneas, frecuencia y capacidad de las mismas, no requiriéndose actuaciones complementarias pese a la renovación y ampliación del edificio Comercial existente, ya que varias líneas discurren por el Paseo de Santa Bárbara con parada en dicha vía a la altura del Parque de Santa Bárbara-Fuente del Rey, a una distancia de unos 150 m de la parcela que nos ocupa:

- línea 1, con frecuencias en laborables y sábados cada aprox. 40 minutos.
- línea 3, con frecuencias en laborables cada aprox. 40 minutos.
- línea 4, con frecuencias en laborables cada aprox. 30 minutos, por las mañanas.
- línea Circular, con frecuencias en domingos y festivos cada 1 hora.

En relación a la accesibilidad peatonal esta se mantiene mediante el itinerario a través de las aceras públicas.

De acuerdo con lo expuesto, puede concluirse que en el ámbito territorial afectado por Plan Especial que nos ocupa, cuyo objeto es la modificación de la ordenación detallada de la Parcela G-1, para permitir la actualización y ampliación del edificio comercial actual, existe una adecuada integración urbanística del proyecto, no existiendo tensiones territoriales, siendo el impacto urbanístico mínimo y compatible con los diversos elementos analizados.

8.

Resumen Ejecutivo.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 136 del RUCyL, se incluye Resumen Ejecutivo que señala los ámbitos donde la nueva ordenación altera la vigente, con un plano de 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, conforme al apartado 3 del artículo 11 de la Ley de Suelo:

- **El Plan Especial**, afecta a una parcela de suelo urbano consolidado, y su fin es **modificar y adaptar las determinaciones de ordenación detallada** de la parcela que nos ocupa asignados por el planeamiento vigente conforme a lo previsto en el artículo 143, punto 2, apartado f) del RUCyL, para poder adaptar la edificación existente a los nuevos requerimientos del uso existente

- Los **parámetros de ordenación detallada que se alteran son:**
 - **Se cambia la Norma Zonal asignada a la parcela (actualmente 4.5) por la Norma Zonal 1 (Edificación en Manzana Cerrada)**, coincidiendo con la asignada en la Modificación puntual del Plan Parcial de las Eras de Santa Bárbara (planeamiento no asumido por la Revisión del PGOU de Soria (2.006).
 - **Se añade la situación 1ª al uso pormenorizado comercial, en su uso elemental 2º, (en edificio exclusivo) en planta baja y primera**, a los ya previstos.

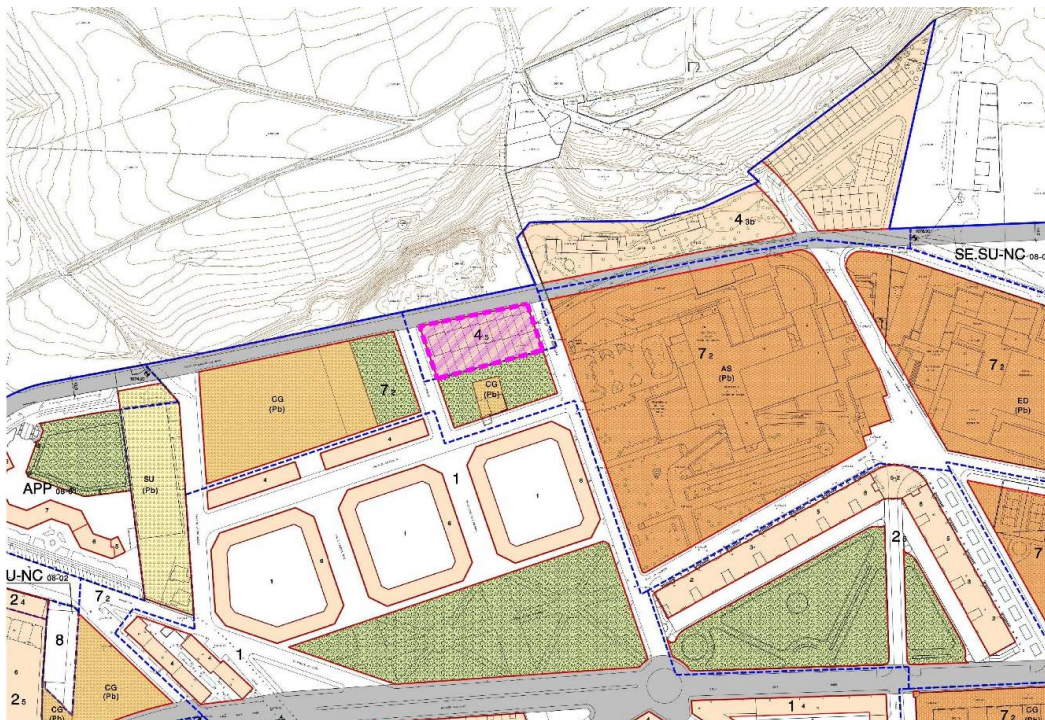
Se justifica en la necesidad que tiene el municipio de **un equipamiento comercial de calidad**, de mayor capacidad que los existentes en la actualidad, **adaptado a los hábitos de consumo actuales**, respondiendo así a una necesidad demandada por los ciudadanos.
 - La **ocupación** sobre rasante y bajo rasante, estableciéndose en un **100 %** como máximo.
 - Las **alturas máximas por zonas, los fondos edificables máximos por zonas y la alineación exterior por alturas:**
 - Estableciéndose las alineaciones coincidiendo con los límites de la parcela a vía pública.
 - No se señala limitación de fondo edificable.
 - Se establecen:
 - **dos alturas sobre rasante** en toda la superficie de la parcela
 - **una planta bajo rasante** como máximo.
- Se **justifica** en:
 - En la actualidad, **sobre esa parcela existe una edificación con este uso** (“Mediano Comercio”) y **sin declaración como fuera de ordenación** en la Revisión y Adaptación del PGOU de Soria de 2.006. **La coexistencia con el uso predominante del ámbito (Residencial) no ha generado conflicto alguno** durante los últimos dieciséis años, al contrario, **está prestando un servicio necesario** (equipamiento comercial).
 - En esa parcela están autorizados los usos Industrial (Servicios Empresariales) y Equipamiento en situación 1ª, es decir, en edificio exclusivo; en consecuencia, **ya es posible destinar la totalidad de la edificabilidad a otros usos distintos del predominante**.
 - La conveniencia de **reducir el impacto visual que tendría sobre la Ermita de Santa Bárbara** (edificio catalogado SO-07 del Catálogo del PGOU) la

ejecución de un volumen edificado, que, con un índice de ocupación de parcela inferior, sería de mayor altura para colmatar la edificabilidad del solar.

- Lo establecido en la Disposición transitoria primera de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo: *“Los municipios deberán adaptarse a lo dispuesto en esta Ley cuando procedan a la elaboración o revisión de su planeamiento general. No obstante, los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se aprueben hasta entonces deben también cumplir lo dispuesto en esta Ley, incluso si ello impide ajustarse a las determinaciones del planeamiento general vigente.”*
- En coherencia con lo establecido por el RUCyL en el artículo 156, la aprobación inicial de este Plan Especial producirá la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º de la letra b) del artículo 288 en la parcela, ya que se producen modificaciones que alteran parámetros de la calificación urbanística.

Una vez producida, esta suspensión se mantendrá, **hasta la entrada en vigor del Plan Especial, o como máximo un año** ya que la suspensión es producida por la aprobación inicial de un planeamiento de desarrollo (artículo 156, punto 5, apartado b) del RUCyL).

- El **ámbito en el que se suspenden las licencias urbanísticas**, la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística, se corresponde con **la parcela afectada** por el Plan Especial. En el **Plano de Situación** se marca el ámbito donde se modifica la ordenación detallada establecida en el planeamiento general vigente (Plano 5, Hoja 8/31, Clasificación, Calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano).



Plano de situación de la parcela y ámbito de modificación de ordenación detallada

9. Afección a las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

De acuerdo con lo previsto en el art. 35.2 de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán recabar el oportuno informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Dicho informe versará sobre la adecuación de dichos instrumentos de planificación con la presente Ley y con la normativa sectorial de telecomunicaciones y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran.

No resulta exigible el informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo puesto que se trata de una modificación de planeamiento que no afecta al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas (ITU 1/2016, art. 5.c).

10. Análisis de Riesgos de La Zona.

A los efectos de lo establecido en el artículo 5 b) de Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, *“Modificaciones de planeamiento. Respecto de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo, deben solicitarse los informes citados en el artículo 3, con las siguientes excepciones: [...]*

b) El informe de la Agencia de Protección Civil sólo es exigible cuando la modificación afecte 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 de la

modificación).

c) El informe de las confederaciones hidrográficas sólo es exigible cuando la modificación afecte a zonas de servidumbre y policía del dominio público hidráulico, o cuando establezca determinaciones de ordenación detallada que hagan innecesaria la aprobación posterior de un instrumento de planeamiento de desarrollo. [...]"

y en cumplimiento del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León (BOCYL nº 70 del 11 de abril de 2007), y en la posterior modificación del apartado 1, por medio de la Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOCYL nº 246 del 23 de diciembre de 2010), *"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. [...]"

Se determina que es preceptivo solicitar Informe de la Agencia de Protección Civil de la Consejería de Interior y Justicia, por tanto, se hace un análisis de riesgos sobre las zonas que se pretende actuar, en el que se incluyen tanto los riesgos naturales como los tecnológicos:

10.1. ANÁLISIS DE RIESGOS NATURALES.

a. RIESGO DE INUNDACIONES.

En la zona afectada no existen riesgo de inundaciones según la Cartografía de Peligrosidad y Riesgo de Inundaciones del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables según el RD 903/2010, de valoración y gestión de riesgos de inundación, al estar fuera del área marcada como inundable con probabilidad baja o excepcional (periodo de retorno de 500 años).



Situación de parcela respecto a la zona inundable

b. RIESGO DE INCENDIOS FORESTALES

Según se establece en la Orden MAM/851/2010, de 7 de junio, por la que se declaran zonas de alto riesgo de incendio en la Comunidad de Castilla y León el municipio de Soria está clasificado como de Alto Riesgo, nivel 1 (que establece anualmente la Dirección General del Medio Natural de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente). Sin embargo, la parcela objeto del Plan Especial no tiene la consideración de monte, encontrándose a unos 4 km del Monte de Valonsadero, por lo que el riesgo de incendios forestales para esta zona es bajo.

c. RIESGOS GEOTÉCNICOS

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

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

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

d. RIESGOS SÍSMICOS.

En base a la normativa sismorresistente aprobada por el Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, donde se incluye la zonificación sísmica del territorio español, el ámbito objeto de estudio se encuentra dentro de la zona de sismicidad baja ($a_b < 0,04g$).

10.2. ANÁLISIS DE RIESGOS TECNOLÓGICOS.

a. RIESGO DERIVADO DE LA EXISTENCIA DE ESTABLECIMIENTOS QUE

ALMACENAN SUSTANCIAS**QUÍMICAS.**

La zona objeto del Plan Especial NO EXISTEN establecimientos que almacenen sustancias químicas, se trata de un área mayoritariamente residencial y asistencial. El polígono industrial más cercano (Polígono Industrial “Las casas”) se encuentra a más de 550 m.

b. RIESGO DERIVADO DEL TRANSPORTE DE MERCANCÍAS PELIGROSAS

La parcela objeto del Plan Especial se encuentra en continuidad con un núcleo urbano existente, encontrándose a unos 1,1 km de la ronda de circunvalación SO-20 que es una vía integrante de la red de itinerarios de Mercancías Peligrosas. Dada la distancia que los separa el riesgo para la zona objeto de estudio es BAJO.

11. Análisis de Impacto Acústico.

Según art. 7.1 de la Ley 5/2009 de Ruido que señala “En los instrumentos de planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley.”

Asimismo, y en aplicación de art 7.3 que indica “La aprobación o modificación de los instrumentos de planificación territorial y de los instrumentos de planeamiento urbanístico que incluyan determinaciones en relación a zonas de servidumbre acústica, requerirá el informe preceptivo del órgano sustantivo competente de la infraestructura afectada, de acuerdo con la definición de este órgano en la legislación en materia de evaluación de impacto.”

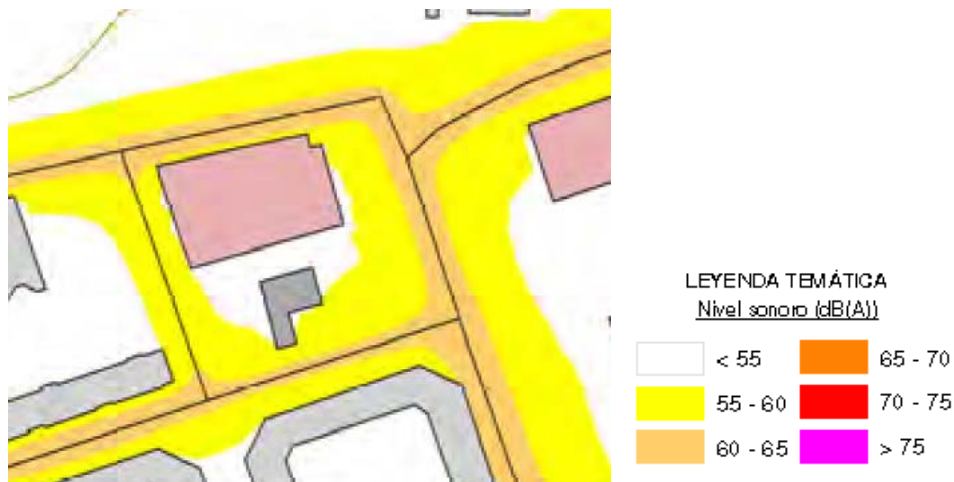
En cumplimiento del indicado artículo se realiza zonificación acústica del ámbito de este Plan Especial.

El ámbito del Plan Especial se clasifica actualmente como Área tolerablemente ruidosa según indica en el Artículo 8.c). Tipo 3 de la indicada Ley 5/2009 de Ruido de Castilla y León (a pesar de que por error en el Mapa de zonificación acústica del Mapa Estratégico del Ruido de Soria se califica a la parcela como Área de Silencio: sanitario, docente, etc.):

Área Tipo 3. Área levemente ruidosa. Zona de moderada sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren de una protección media contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso comercial [...].

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



Situación de parcela en plano de nivel sonoro del entorno

Se observa que en la zona existe un ruido ambiental de entre 60 y 65 dBA, compatible con el uso de la parcela actual (que se mantiene) puesto que en las áreas urbanizadas existentes los valores objetivo para el ruido ambiental son 73 dBA. En todo caso únicamente podrán instalarse nuevos focos que no supongan un incremento superior a 3 dB(A), siempre y cuando este incremento no suponga la superación de los valores objetivo.

Dado que, en la parcela objeto del presente plan especial ya existe un supermercado con una sala de ventas de unos 1.447 m² (con una superficie de sala de ventas inferior a 2.500 m²), se estima que **el impacto acústico en la zona** (fundamentalmente por el posible aumento del tráfico fruto del mayor flujo de clientes, según el estudio de tráfico anexo) **no es significativo** y que en todo caso el valor del ruido ambiental será inferior a los valores objetivo.

12. Evaluación ambiental.

A tenor de lo señalado en el artículo 157 del RUCyL, resulta necesario someter el presente Plan Especial al trámite de evaluación de impacto ambiental, ya que se trata de una modificación de planeamiento que establece la ordenación detallada.

Pero, puesto que, el Plan Especial que nos ocupa, no afecta a las condiciones ambientales de su entorno, se puede solicitar un pronunciamiento de la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León sobre lo innecesario de dicho trámite ambiental, a tenor de que:

- 1º El efecto ambiental previsible es el del mantenimiento de la caracterización urbana y el uso actual (conforme al planeamiento en vigor), siendo previsibles ligeros aumentos en las emisiones, acústicas, de gases y producción de residuos sólidos o líquidos, pero siempre dentro de lo esperado al ejecutar la edificabilidad asignada en la normativa urbanística de aplicación.
- 2º Al encontrarse en suelo urbano no afecta al ámbito de espacios protegidos.

- 3º No tendrá ningún efecto sobre el desarrollo de los planes urbanísticos contiguos o cercanos.
- 4º Del mismo modo no se prevé ningún efecto indeseable o pernicioso sobre los planes ambientales del entorno.
- 5º No ha lugar a medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del Plan Especial, tomando en consideración el cambio climático, ya que este Plan Especial, en la medida que permite ejecutar la edificabilidad de la parcela, con el mismo uso de la edificación existente, evitando la necesidad de generar más suelo urbano (consumiendo suelo rústico) para cubrir esas limitaciones actuales de la parcela.

En todo caso se realiza un Estudio de Impacto (Evaluación Ambiental Estratégica) puesto que puede influir en los movimientos de su entorno y es conveniente poder eliminar posibles riesgos en el ámbito afectado.

13. Otras Afecciones Sectoriales.

No hay afecciones de legislación autonómica relacionadas con:

- Patrimonio: Ley de Patrimonio de Castilla y León Ley 12/2002 de 11 de julio, Plan PAHIS 2004-2012 del Patrimonio Histórico de Castilla y León Acuerdo 37/2005 de 31 de marzo y Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León Decreto 37/2007. No hay bienes de interés cultural en el entorno de la parcela (dista del más cercano, el Conjunto Histórico “Casco Antiguo de la Ciudad de Soria”, más de 700 m).

El elemento catalogado más cercano es el “SO-07” del Catálogo del PGOU, como se puede observar en el parcial del plano 10 “*Catalogación de edificios y elementos urbanos. Entornos de protección de elementos BIC y afecciones arqueológicas*” del PGOU, que se sitúa en una parcela anexa a la que nos ocupa, pero no es colindante con la edificación prevista que se sitúa a unos 11 m. Para garantizar su **protección visual** se plantea realizar **una banda vegetal** mediante la plantación de setos y árboles a lo largo de la medianera que la separa del establecimiento comercial, en la zona de verde donde se encuentra la ermita, como requisito a incluir en la licencia para la nueva edificación.

- Cumplimiento de Ley de Accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León: Ley 3/1998 de 24 de junio (modificada por Ley 5/2014 de 11 de septiembre) y Reglamento de Accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León Decreto 217/2001 de 30 de Agosto (modificada por Ley 11/2000 de 28 de diciembre y por Decreto Legislativo 1/2006 de 25 de mayo): Según se ha descrito en la memoria informativa, y tratándose de una parcela en suelo urbano consolidado, el cumplimiento de la accesibilidad se

justifica en las condiciones de la trama urbana existente.

- **Comercio:** Decreto Legislativo 2/2014, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León. El establecimiento sito en la parcela afectada por este Plan Especial no se encuentra incluido dentro del régimen administrativo de los grandes establecimientos comerciales puesto que la superficie de venta al público prevista es inferior a 2.500 m² (artículo 15).

13. Conclusión.

Estimando que el presente **PLAN ESPECIAL PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LA PARCELA G-1 DEL PLAN PARCIAL “Eras de Santa Bárbara”, parcela sita en C/ Cabildo de los Heros, s/n de Soria (Soria)**, ha sido redactada con arreglo a las condiciones de la legislación urbanística vigente, se eleva al Excmo. Ayuntamiento de Soria para que, sometida a conocimiento de la Corporación Municipal, pueda procederse a su tramitación hasta su aprobación definitiva, en los términos expresados en este documento, a cuantas indicaciones nos sean requeridas.

En Soria, Diciembre de 2.020

Arquitecto

Promotora: MERCADONA S

RAÚL ORTÚÑEZ SERRANO

LUIS MIGUEL PRIETO GARCÍA

ANEXO III

Relación de documentación escrita y gráfica que integra el documento:

Memoria informativa.

Memoria vinculante.

Evaluación ambiental estratégica.

Planos de ordenación.

1. INFORMACIÓN. Situación de la parcela y emplazamiento en Plano 7 del PGOU (2.006) de Soria.
2. INFORMACIÓN. Ordenación Actual en el Plano 5, Hoja 8/31, del PGOU (2.006) de Soria.
3. ORDENACIÓN. Ordenación Propuesta sobre el Plano 5, Hoja 8/31, del PGOU (2.006) de Soria.
4. INFORMACIÓN. Ámbito de actuación en plano catastral.
5. INFORMACIÓN. Edificación actual. Planta sótano.
6. INFORMACIÓN. Edificación actual. Planta baja.
7. INFORMACIÓN. Edificación actual. Alzados y secciones.

Estudio de movilidad.