

RESPUESTA DEL GOBIERNO

(184) PREGUNTA ESCRITA CONGRESO

184/39098 a 184/39100
184/39420 a 184/39425

19/05/2026
21/05/2026

114956 a 114958
115576 a 115581

AUTOR/A: CABEZÓN CASAS, Tomás (GP)

RESPUESTA:

Valcorba no es una actuación directa de CASA 47 [entonces la Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES)]. En esta actuación CASA 47 es el propietario mayoritario, con el 41,67% de participación en una Junta de Compensación (constituida en 2005), tras su adquisición a instancias de un protocolo de colaboración con el Ayuntamiento de Soria en el año 2011.

En diciembre de 2021 finalizó formalmente su urbanización. Desde ese momento están plenamente operativos todos los servicios urbanísticos exigibles (abastecimiento, saneamiento, alumbrado, energía eléctrica, telecomunicaciones, etc.).

El Parque Empresarial Valcorba dispone de infraestructura eléctrica ejecutada y operativa. La instalación cuenta con dos transformadores de 45/13 kV de 10 MVA cada uno, así como red interior de distribución en media tensión y baja tensión, centros de transformación y canalizaciones subterráneas ejecutadas en el ámbito de la actuación.

Asimismo, el proyecto de electrificación y el convenio suscrito con Iberdrola contemplaron dotaciones de potencia para las distintas parcelas industriales y la ejecución de las infraestructuras necesarias para atender las demandas energéticas previstas en el desarrollo del polígono. Con carácter general, las parcelas disponen de una previsión de suministro de 50 W/m² de superficie edificable, conforme a los criterios contemplados en el diseño de la urbanización y electrificación de la actuación. Las posibles ampliaciones de potencia dependen de las necesidades específicas de cada implantación y de las determinaciones que correspondan a la empresa distribuidora competente, conforme a la normativa sectorial aplicable.

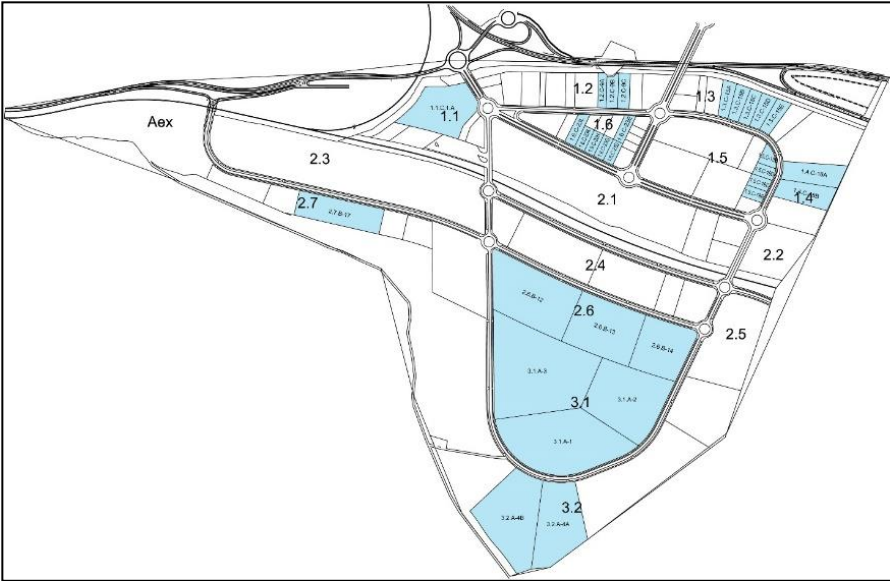
CASA 47 inició en 2021 la comercialización de las 30 parcelas industriales de su titularidad que son de uso industrial y de varias tipologías, con tamaños entre 2.000



m² y 64.000 m², donde podrían tener cabida proyectos que demanden una superficie total de hasta 246.989,21 m² en una sola manzana.

Características de las 30 parcelas de CASA 47, por un total de 420.886 m²:

Producto	Superficie m ²
:1.1C1A	22.691,16 m ²
1.2C-9A	2.476,67 m ²
1.2C-9B	3.177,73 m ²
1.2C-9C	3.295,89 m ²
1.3C15A	3.618,77 m ²
1.3C15B	3.716,25 m ²
1.3C15C	3.542,85 m ²
1.3C15D	3.867,59 m ²
1.3C15E	3.887,05 m ²
1.4C18A	10.140,48 m ²
1.4C18B	9.788,89 m ²
1.5C19B	2.114,29 m ²
1.5C19C	2.110,96 m ²
1.5C19D	2.054,60 m ²
1.5C19E	2.109,18 m ²
1.6C23D	2.020,30 m ²
1.6C23E	2.414,62 m ²
1.6C23G	2.026,16 m ²
1.6C23H	2.020,37 m ²
1.6C23K	2.005,36 m ²
1.6C23L	2.878,63 m ²
2.6.B12	38.792,92 m ²
2.6.B13	31.034,34 m ²
2.6.B14	23.275,75 m ²
2.7B-17	17.819,78 m ²
3.1A1	51.295,40 m ²
3.1A2	38.471,55 m ²
3.1A3	64.119,25 m ²
3.2A4A	27.902,20 m ²
3.2A4B	36.217,05 m ²



Industrial productivo grado 1: Parcelas 01.1C1A, 1.2C-9A, 1.2C-9B, 1.2C-9C, 1.3C15A, 1.3C15B, 1.3C15C, 1.3C15D, 1.3C15E, 1.4C18A, 1.4C18B, 1.5C19B, 1.5C19C, 1.5C19D, 1.5C19E, 1.6C23D, 1.6C23E, 1.6C23G, 1.6C23H, 1.6C23K y 1.6C23L:

ORDENANZA	INDUSTRIA PEQUEÑA LIGERA (Categoría I)	
Condiciones de la parcela	Superficie mínima	1.000 m ²
	Frente mínimo	No se define
Condiciones de la edificación	Tipología:	Aislada
	Retranqueos	A alineación oficial, 7,5 m.; A laterales, 3 m.; A testero, 3 m. Con acuerdo previo de colindantes, se podrá adosar a los linderos laterales hasta una longitud de fachada máxima de 100 m.
	Ocupación máx.	58%
	Edificabilidad máx.	0,65 m ² /m ²
	Altura máxima	10 m.



Condiciones de los usos	Uso principal	Industrial productivo
	Usos compatibles	Terciario en todas sus categorías, con la siguiente limitación: 50% sobre el uso principal.

Industrial productivo grado 2: Parcelas 02.6B12, 02.6B13, 02.6B14 y 2.7B-17:

ORDENANZA	INDUSTRIA MEDIANA (Categoría II)	
Condiciones de la parcela	Superficie mínima	5.000 m ²
	Frente mínimo	No se define
Condiciones de la edificación	Tipología:	Aislada
	Retranqueos	A alineación oficial, 10 m.; a laterales, 5 m.; a testero, 5 m. Con acuerdo previo de colindantes, se podrá adosar a los linderos laterales hasta una longitud de fachada máxima de 100 m.
	Ocupación máx.	45%
	Edificabilidad máx.	0,45 m ² /m ²
	Altura máxima	10 m. En las categorías II y III, la altura máxima se adaptará a las necesidades del proceso de producción.
Condiciones de los usos	Uso principal	Industrial productivo
	Usos compatibles	Terciario en todas sus categorías, con la siguiente limitación: 25% sobre el uso principal.

Industrial productivo grado 3: Parcelas 003.1A1, 003.1A2, 003.1A3, 03.2A4A y 03.2A4B:

ORDENANZA	GRAN INDUSTRIA (Categoría III)	
Condiciones de la parcela	Superficie mínima	15.000 m ²
	Frente mínimo	No se define
Condiciones de la edificación	Tipología:	Aislada
	Retranqueos	A alineación oficial, 10 m.; a laterales, 10 m.; a testero, 10 m.
	Ocupación máx.	25%
	Edificabilidad máx.	0,25 m ² /m ²
	Altura máxima	10 m. En las categorías II y III, la altura máxima se adaptará a las necesidades del proceso de producción.
Condiciones de los usos	Uso principal	Industrial productivo
	Usos compatibles	Terciario en todas sus categorías, con la siguiente limitación: 0% sobre el uso principal.

CASA 47 realiza tasaciones e informes técnicos de valoración, teniendo dichas valoraciones un plazo máximo de validez de dos años, conforme a la normativa aplicable, que establecen la necesidad de incorporar al expediente de comercialización una valoración técnica y económica que justifique el precio propuesto.

Sobre el margen económico, en líneas generales, esta entidad no puede fijar precios por debajo del coste unitario contable, por tanto, con base en el coste unitario se establece el límite.

Por otra parte, las ayudas, bonificaciones o incentivos que, en su caso, hayan podido ser promovidos por otras administraciones públicas constituyen instrumentos ajenos a la determinación del precio de venta de las parcelas por parte de CASA 47, sin



perjuicio de que puedan contribuir a mejorar las condiciones de implantación de las empresas interesadas.

No obstante, la elección de una ubicación empresarial responde a una combinación de factores que exceden del precio del suelo, incluyendo aspectos logísticos, disponibilidad de mano de obra, proximidad a clientes y proveedores, infraestructuras de transporte, necesidades energéticas, estrategia corporativa, incentivos públicos y otras variables específicas de cada proyecto.

Para dar cumplimiento a los principios de publicidad y concurrencia, se han realizado sucesivas publicaciones de licitación en la plataforma de contratación del sector público.

Respecto a la diversidad de las fórmulas de comercialización, cabe señalar que el Consejo de Administración, en sesión de fecha 4 de octubre de 2024, acordó aprobar la comercialización de las parcelas 003.1A1, 003.1A2, 003.1A3, 02.6B12, 02.6B13 y 02.6B14, de la actuación industrial “UA-1 SUR del SUD-14 AREA VALCORBA”, en Soria, mediante la concesión de derechos de superficie, con opción de compra, determinando que se licitarán mediante procedimiento abierto, por subasta al alza.

Con fecha 15 de noviembre de 2024 fue aprobado por el pliego de condiciones redactado al efecto para la adjudicación de un derecho de superficie, con opción de compra, sobre las parcelas 3.1A-1, 3.1A-2, 3.1A-3, 2.6B12, 2.6B13 y 2.6B14, de la actuación industrial “UA-1 SUR DEL SUD-14 AREA VALCORBA”, en Soria.

Respecto a la actividad comercializadora de CASA 47, el conocimiento de la evolución de la actuación se obtiene a través del análisis de indicadores de mercado y de la información disponible procedente de distintas fuentes públicas y privadas.

Asimismo, CASA 47 mantiene una coordinación y contacto permanente con entidades e instituciones del territorio, entre ellas la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Servicios de la provincia de Soria y el propio Ayuntamiento de Soria, que facilitan información relativa a iniciativas empresariales, proyectos de inversión y oportunidades de implantación de actividad económica en el ámbito.

En relación con la inversión privada atraída y el empleo generado, esta información se obtiene directamente de las empresas interesadas que presentan a CASA 47 sus posibles proyectos empresariales.

Casa 47 continúa trabajando en la dinamización y comercialización de sus parques empresariales.



La participación de CASA 47 en el plan de atracción de empresas se ha desarrollado, como entidad titular del suelo industrial del ámbito y participa en las actuaciones de promoción y atracción empresarial vinculadas al Parque Empresarial Valcorba con el apoyo técnico-comercial, en coordinación con el Ayuntamiento de Soria y otros agentes del territorio. En este marco, CASA 47 ha puesto a disposición del proyecto de atracción de inversiones la oferta de suelo industrial disponible en Valcorba, facilitando información técnica, urbanística y comercial sobre las parcelas y condiciones de comercialización de la actuación.

La actividad comercial de CASA 47 sobre Valcorba, desde 2021, se ha venido desarrollando de manera continuada mediante la difusión pública de la oferta de suelo disponible, a través de sus canales corporativos, atendiendo a consultas, manifestaciones de interés de empresas y contactos promovidos en colaboración institucional de iniciativas de atracción empresarial y promoción económica.

Hasta la fecha no se han formalizado operaciones de venta en parcelas titularidad de CASA 47 en Valcorba, por lo que no existen resultados materializados en términos de inversión privada o empleo asociado a implantaciones empresariales en esta actuación.

En este contexto, CASA 47 ha venido revisando y adaptando sus instrumentos de comercialización dentro del marco previsto en su normativa, incluyendo las condiciones de comercialización, la difusión de la oferta disponible y la colaboración con las administraciones y entidades del territorio para favorecer la implantación de actividad económica en Valcorba.

Con carácter general, la venta constituye la fórmula ordinaria de comercialización de suelo industrial utilizada por la entidad. En este sentido, tras las experiencias de comercialización desarrolladas en Valcorba, CASA 47 mantiene una posición abierta al análisis de distintas alternativas que puedan contribuir a favorecer la implantación de actividad económica en el ámbito, siempre dentro del marco normativo y patrimonial aplicable.

Cada vez que CASA 47 lanza un concurso, la entidad desarrolla acciones de difusión y promoción de su oferta de suelo mediante publicaciones en su página web, comunicaciones dirigidas a potenciales interesados, difusión a través de redes sociales, así como colaboración con administraciones y entidades implicadas en la atracción de inversiones.

Por último, respecto a las medidas de apoyo a la implantación empresarial, CASA 47 tuvo conocimiento de las distintas medidas de apoyo a la implantación empresarial promovidas por el Ayuntamiento de Soria en relación con el Parque Empresarial Valcorba, a través de la información institucional trasladada por dicha



administración y de la documentación pública difundida en el marco de sus actuaciones de promoción económica.

Estas medidas incluían diferentes instrumentos de apoyo a la implantación empresarial cuya definición, regulación, gestión y concesión correspondían exclusivamente al Ayuntamiento de Soria y, en su caso, a otras administraciones competentes.

Madrid, 24 de junio de 2026