

7. OTROS ANUNCIOS

7.1. URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER

CVE-2024-1718 *Aprobación definitiva del establecimiento de condiciones específicas de ordenación del Equipamiento 5.202 MERCASANTANDER.*

El Pleno del Ayuntamiento de Santander, con fecha 28 de febrero de 2024 y en cumplimiento de lo establecido en el art. 11.9.4. del Plan General de Ordenación Urbana de Santander y el art. 123.1.i) de la LRBRU, ha adoptado el siguiente acuerdo que transcribo literalmente:

"Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 2 DE ENERO DE 2024 se aprobó inicialmente el establecimiento de condiciones específicas de ordenación del Equipamiento 5.202 "MERCASANTANDER"; en los términos detallados por el documento técnico adjunto a la petición y en el informe del Servicio de Urbanismo. El acuerdo de aprobación inicial se publicó en el Boletín Oficial de Cantabria de 10 de enero de 2024, finalizando el periodo de exposición pública el 7 de febrero de 2024. Adicionalmente, se notificó al representante de la Sociedad propietaria de los terrenos afectados el 3 de enero de 2024 y se ha expuesto en el Tablón de Edictos de la Corporación.

Durante el periodo de información pública, el 22 de enero de 2024 presentó escrito de alegaciones la entidad FOOD 2000 SL, con CIF B-39316526, respecto a la incidencia procedimental de la falta de notificación individualizada del procedimiento a dicha entidad, así como referente a la afectación por la nueva ordenación propuesta tanto a la maniobrabilidad de la parcela 14, sobre la que tiene un derecho de superficie, derivada de la implantación de aceras y aparcamiento delante de los muelles de carga y de descarga de los que dispone, como a derechos de explotación y uso de la manzana 10, respecto a un depósito de gas para ACS.

El 21 de febrero de 2024, el Jefe de Servicio de Urbanismo, Planificación y SIG emite informe cuyo contenido se reproduce a continuación:

"PRIMERO.- Que, durante la información pública del expediente, según nos ha sido trasladado por el Servicio Jurídico de Fomento y Urbanismo, se ha presentado una alegación por Food 2000 SL1, cuyo contenido se resume a continuación:

1. Existe un vicio de procedimiento del que pudiera dimanar una nulidad de pleno derecho por cuanto no se ha notificado el expediente a los propietarios afectados.

2. La ordenación urbanística propuesta para la manzana 14 afecta gravemente a la maniobrabilidad de la parcela sobre la que tiene un derecho de superficie, haciendo imposible la circulación y estacionamiento de vehículos con la implantación de aceras y aparcamiento delante de los muelles de carga y de descarga de los que dispone.

3. La ordenación propuesta para la manzana 10 afecta a la parcela sobre la que tiene un derecho de explotación y uso, afectando a un depósito de gas para ACS.

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57

SEGUNDO.- Que Ratio Ingenieros SL, equipo redactor de la Concreción de las condiciones específicas de ordenación del Equipamiento 5.202 "Mercasantander", ha informado la alegación presentada, con la conclusión de que no existen argumentos que exijan alterar las determinaciones del documento aprobado inicialmente y expuesto al público.

Junto al informe adjunta un escrito de Mercasantander SA fechado el 13/2/2024 en el que esta sociedad declara formalmente que es la promotora del expediente que nos ocupa, que el documento aprobado inicialmente y sometido a información pública responde a los requerimientos de la actividad que desarrolla Mercasantander SA como titular del equipamiento 5.202, que propone la desestimación de la alegación presentada por Food 2000 SL al amparo del informe técnico emitido por Ratio Ingenieros SL con fecha 13/2/2024, y por último, que asume la responsabilidad íntegra que pudiera derivarse de la ordenación propuesta, en especial en relación con los derechos de superficie atribuidos a concesionarios, o cualquiera otro.

TERCERO.- Que respecto al informe de la alegación emitido por Ratio Ingenieros SL cabe señalar que desde el punto de vista técnico es correcto, sin más que añadir que el conflicto que refiere la alegación en relación con la manzana 14 obedece a la utilización del vial existente en fondo de saco como zona de carga y de descarga propia del interesado, cuestión interna de uso del equipamiento que queda fuera del ámbito urbanístico.

CUARTO.- Que respecto a la declaración formal de Mercasantander SA cabe señalar que es imprescindible para la fundamentación del expediente, por cuanto una parte importante de la motivación del mismo obedece a criterios de ordenación interna del equipamiento, tales como los de potenciar la utilidad y funcionalidad del mismo y el de idoneidad de la ordenación que resulta en la propia parcela, que solo el titular del mismo, Mercasantander, puede promover, adoptar y valorar en todo su alcance.

QUINTO.- Que no consta en el expediente el pago de las tasas asociadas al mismo.

SEXTO.- Que el expediente deberá ser resuelto conforme al dictamen del Servicio Jurídico de Fomento y Urbanismo."

El 22 de febrero de 2024, el Letrado de la Asesoría Jurídica Municipal emite informe cuyo contenido se reproduce a continuación:

"Dentro del plazo de información pública señalado, la entidad mercantil FOOD 2000 S. L., ha presentado un escrito de alegaciones, en la segunda de las cuales interesa la nulidad de pleno derecho de la aprobación inicial por considerar, al amparo de lo dispuesto en el art. 47,1,e) de la Ley de Procedimiento Administrativo, que se ha prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido. Y ello por cuanto, considera infringido el art.119 de la Ley de Cantabria 5/2022, en concreto su apartado 3º en tanto que no se ha notificado a los propietarios afectados por el plazo de veinte días a efectos de alegaciones.

Dando por válido el argumento de que la remisión del PGOU al art. 146 de la Ley del Suelo 1/92 (declarado inconstitucional y nulo por la Sentencia del Tribunal Constitucional núm. 61/1997 de 20 de marzo), hay que entenderla al art. 119 de la Ley de Cantabria 5/2022, se considera que esta alegación no puede prosperar, por dos motivos:

1º. Por la sencilla razón de que no hay propietarios afectados a los que notificar. Destacar que, tal y como reiteran en su escrito, la sociedad FOOD 2000 es titular de un derecho de superficie, esto es, que no ostenta la condición de propietario.

CVE-2024-1718

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57

2º. Porque en el hipotético supuesto de que ostentara la condición de propietario, que no es el caso, lo cierto es que, por un lado, "no se ha prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido" y por otro, se ha procedido a publicar en el BOC núm. 7/2024, de 10 de enero, el anuncio CVE-2024-84, de la Información pública de la aprobación inicial del establecimiento de condiciones específicas de ordenación del Equipamiento 5.202 Mercasantander, tal y como expresamente reconocen en su escrito, publicación de la que obviamente han tenido conocimiento, de forma que en modo alguno se ha producido indefensión. En su caso, tal hipotética falta de notificación, supondría un mero defecto formal susceptible de anulabilidad, que no de nulidad radical, insistiendo en la falta de trascendencia alguna dado que, se reitera, no se ha producido indefensión.

En este sentido, el art. 48 de la Ley de Procedimiento Administrativo dispone que "el defecto de forma sólo determinará la anulabilidad cuando al acto carezca de los requisitos indispensables para alcanzar su fin, o de lugar a la indefensión de los interesados".

En interpretación de esta cuestión, entre otras muchas, citar la STS de 27 de febrero de 1993: "...es preciso destacar que no cabe alegar la nulidad del acto en cuestión, al amparo del art. 47 de la Ley de Procedimiento Administrativo, porque la falta de notificación, aun cuando hubiera existido, no afecta a la validez de la decisión no comunicada, sino exclusivamente a su eficacia respecto del concreto destinatario de la diligencia de notificación y ello a condición, por cierto, de que de la omisión o defectos formales al practicarla se hubiera seguido una efectiva indefensión para el mismo (art. 48.2 de la misma Ley); como tampoco sería nulo el acto, conforme a aquel otro artículo invocado, cuando no se prescinde en absoluto, totalmente, del procedimiento establecido para adoptar la decisión; no para notificarla".

En definitiva, esta alegación debe desestimarse por las razones expuestas."

Vistos los trámites y documentos que obran en el expediente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.9.4 del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, y el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el Concejal de Fomento, Urbanismo, Movilidad Sostenible y Vivienda eleva al Pleno la siguiente propuesta de

ACUERDO

1.- Desestimar las alegaciones presentadas por la entidad FOOD 2.000 S.L, por los motivos expuestos en los informes emitidos respecto a las mismas por el Jefe de Servicio de Urbanismo, Planificación y SIG y el Letrado de la Asesoría Jurídica Municipal.

2.- Aprobar definitivamente el establecimiento de condiciones específicas de ordenación del Equipamiento 5.202 "MERCASANTANDER"; en los términos detallados por el documento técnico adjunto a la petición, que incluye una nueva redacción de la ficha del área Específica 58 " (VER ANEXO)

Contra dicho acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación del acuerdo.

Podrá, no obstante, formularse cualquier reclamación que entienda convenir a su derecho.

Santander, 6 de marzo de 2024.

El concejal de Fomento, Urbanismo, Movilidad Sostenible y Vivienda,
Agustín Navarro Morante.

CVE-2024-1718

Ficha AE 58

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Mercasantander, 3, singular

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situadas en proximidad al norte del cruce de la autopista de Torrelavega y la carretera nacional. Su ámbito es el grafiado con la sigla 58.3 en el plano de ordenación y calificación de suelo, coincidente con el sistema general 33.

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Ámbito destinado al abastecimiento del comercio mayoritario, delimitado y proyectado con carácter unitario específico sobre terreno de gran tamaño. Dado lo anterior y el carácter de la actividad y las instalaciones se considera conveniente y oportuno señalarla como área específica de categoría especial.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 179.923 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte del replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

Ordenar una situación especial de edificación y usos, mediante la aplicación de criterios conceptualmente análogos a los que presiden la ordenación general en el término municipal.

6. ORDENACIÓN

La establecida en la Concreción de las condiciones específicas de la ordenación del equipamiento 5.202- Mercasantander y recogida en esta ficha.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: es 106.817 m². La asignación de la edificabilidad por manzanas es la establecida en la Concreción de las condiciones específicas de la ordenación del equipamiento 5.202- Mercasantander, que se resume en la siguiente tabla:

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57

MANZANAS		
Nº	Superficie neta m2s	Edificabilidad materializable m2c
1	-	-
2	5.882	2.700
3	32.639	32.239
4	10.406	10.649
5	13.351	13.094
6	11.089	10.894
7	7.519	7.477
8	4.092	4.417
9	2.516	2.254
10	3.345	2.986
11	9.120	8.371
12	5.397	5.057
13	4.296	3.056
14	4.725	3.623
TOTAL	114.377	106.817

2. Ocupación máxima sobre parcela neta: 80%.
3. Retranqueo a frente de parcela: 3 metros.
4. Retranqueo a la arista exterior de la red de abastecimiento de agua: 5 metros.
- 5: Ordenanzas Subsidiarias:
Categoría de Uso Productivo: Ordenanza de Zona P3B
Categoría Viario Interno y Aparcamiento: Ordenanza de Zona de Viario
Categoría Otros: Ordenanza de Zona de Espacio Libre
6. Área de reparto: no procede
7. Uso y tipología característicos: no procede
8. Sistema de actuación: no procede
9. Programación: se considera ejecutado el planeamiento.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Serán usos permitidos los actualmente existentes y, en general, los usos de Interés Público y Social de carácter Administrativo y de Servicio general a la población.
2. Será autorizable la instalación de gasolinera o estación de servicio.
3. Manzana 07. Longitud máxima del edificio 134 m. Plantación de barrera de árboles al Noreste y Sureste.
4. Se consideran disconformes con el Plan General las edificaciones así señaladas en los planos de ordenación de la Concreción de las condiciones específicas de la ordenación del equipamiento 5.202- Mercasantander.

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57

9. FICHA GRÁFICA



CVE-2024-1718

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57

Plan General de Ordenación Urbana de Santander

CONCRECIÓN DE LAS CONDICIONES
ESPECÍFICAS DE LA ORDENACIÓN DEL
EQUIPAMIENTO 5.202-MERCASANTANDER



noviembre de dos mil veintitrés

CVE-2024-1718

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
Concreción de las condiciones específicas de la ordenación
del equipamiento 5.202-Mercasantander
índice

ÍNDICE

índice	3
introducción	5
ÁMBITO.....	6
marco de la concreción de equipamiento	9
NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA CONCRECIÓN	11
PROCEDIMIENTO	13
alcance y contenido de la concreción	15
OBJETO DE LA CONCRECIÓN	15
SITUACIÓN URBANÍSTICA.....	15
Plan General de Ordenación Urbana de Santander.....	15
Antecedentes urbanísticos.....	18
CONCRECIÓN DE LAS CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA ORDENACIÓN	21
Delimitación del ámbito.....	21
Ordenación interna del ámbito	25
Asignación de edificabilidades.....	32
Establecimiento del área de movimiento de la edificación	33
Resumen de la Ordenación propuesta	35
efectos de la concreción de equipamiento	37
EFECTOS DE LA CONCRECIÓN DE EQUIPAMIENTO SOBRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE	37
NUEVA FICHA DEL ÁREA ESPECÍFICA 58	43
planos	45
INFORMACIÓN	45
ORDENACIÓN.....	45
anexos	47
ANEXO 1. PGOU. PLANOS (1997)	47
Anexo 1.1. Plano 1. Clasificación, Calificación y Ordenación.....	47
Anexo 1.2. Plano 2. Régimen y Gestión de suelo	48
Anexo 1.3. Plano Guía de Sistemas Generales	48
Anexo 1.4. Plano Guía de Equipamientos.....	49
ANEXO 2. PGOU. NORMATIVA	50
Anexo 2.1. Ficha Área Específica 58 Mercasantander (1997).....	50
Anexo 2.2. Régimen del Suelo Urbano. Calificación de suelo: áreas específicas	53
Anexo 2.3. Régimen de los Sistemas Generales	55
Anexo 2.4. Ordenanza de zona de Equipamientos	58
Anexo 2.5. Ordenanza de zona de Áreas Específicas	60
Anexo 2.6. Régimen urbanístico de los edificios disconformes con el Plan	64
ANEXO 3. ORDENANZAS DE ZONA SUBSIDIARIAS	67
Anexo 3.1. Ordenanza de zona de Actividades Productivas	67
Anexo 3.2. Ordenanza de zona de Espacios libres.....	71
Anexo 3.3. Ordenanza de zona de Viario	73
ANEXO 4. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	75
Anexo 4.1. Modificación Puntual 16/99.....	75
Anexo 4.2. Estudio de Detalle (agosto 2003)	78
Anexo 4.3. Concreción de equipamiento (marzo 2005)	89
ANEXO 5. EVOLUCIÓN DE MERCASANTANDER	90
Anexo 5.1. Ortoimágenes del ámbito.....	90
Anexo 5.2. Estado actual de las manzanas.....	97
Anexo 5.3. Estado actual de Viario Interno, Aparcamiento y Otros	143
Anexo 5.4. Datos catastrales.....	153
EQUIPO REDACTOR	159

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
Concreción de las condiciones específicas de la ordenación
del equipamiento 5.202-Mercasantander
introducción

INTRODUCCIÓN

La propuesta de concreción de las condiciones específicas de la ordenación del equipamiento 5.202 Mercasantander, del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, pretende el ajuste de la delimitación del ámbito, incluido en el Área Específica 58, y la ordenación interna del ámbito espacial del equipamiento, con el fin de que esta concreción permita gestionar el ámbito de un modo homogéneo y previsible, tanto por parte del gestor del equipamiento, como de los diferentes operadores que deseen implantarse, pudiendo el Ayuntamiento ejercer el debido control de las actuaciones que se den en el ámbito.

Como se avanza en la ficha del Área Específica, el ajuste de la delimitación del ámbito es necesario debido al desarrollo urbanístico previsto en su entorno, que en algunos casos ya se ha producido, como es el caso del sector 3 de suelo urbanizable del PGOU de Santander. Asimismo, la disponibilidad actual de una cartografía más precisa a la existente en el momento de la aprobación del Plan General va a permitir un mejor ajuste a la realidad física del ámbito.

Actualmente, la gestión urbanística del equipamiento se apoya en la ordenación indicativa incluida en la ficha del Área Específica, así como en los sucesivos documentos que han ido alterándola desde su redacción original. Con la presente concreción se fijarán las condiciones específicas de la ordenación interna diferenciando entre las zonas edificables y los espacios comunes de circulación, las áreas de estacionamiento e integración, etc.

El 20 de octubre de 1999 se aprobó la Modificación Puntual 16/99 del PGOU de Santander que, además de alterar la ordenación indicativa incluida en la ficha del Área Específica, modificaba otras determinaciones incluidas en ella, fijando la edificabilidad materializable del ámbito y su aprovechamiento tipo. El presente documento **no** altera las determinaciones incluidas en la ficha, limitándose a la asignación de la edificabilidad materializable en cada parcela neta resultante de la ordenación, de forma que se facilita la gestión del ámbito y el control urbanístico municipal. La fijación de la ordenación permite también la identificación del área de movimiento de la edificación, conforme en todo caso con las determinaciones de la ficha del Área Específica, lo que, unido a la asignación de edificabilidades, posibilita el conocimiento de la imagen urbana resultante.

La concreción de las condiciones específicas de la ordenación del equipamiento queda reflejada en la actualización de la ficha del Área Específica 58 que se incluye en el presente documento y que, además de las cuestiones descritas anteriormente, recogerá las alteraciones ya producidas durante el periodo de vigencia del planeamiento municipal.

Mercasantander, con domicilio social en calle Joaquín Salas nº6, 39011 Peñacastillo, Santander, insta la tramitación de la Concreción ante el Ayuntamiento de Santander, elaborando el presente documento Ratio Ingenieros SL, siendo coordinados los trabajos de redacción por el ingeniero de caminos colegiado 18484.

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
Concreción de las condiciones específicas de la ordenación
del equipamiento 5.202-Mercasantander
introducción

Ámbito

El equipamiento 5.202, objeto de la presente Concreción, es el identificado en el listado de equipamientos del Plan General de Ordenación Urbana como Merca Santander. Está situado al suroeste de la ciudad, en Peñacastillo. Tiene una superficie de dieciocho hectáreas y está destinado a **centro de distribución de productos alimentarios perecederos y no perecederos**. En funcionamiento desde 1968, Mercasantander presta servicio al municipio de Santander y al resto de la comarca, contando con acceso desde la carretera autonómica CA-306, que a su vez lo conecta con la carretera nacional de Burgos N-623, y con la autovía de la Meseta A-67.



La escritura de constitución de Mercasantander S.A. tiene fecha de 8 de julio de 1968. Desde sus orígenes, el Ayuntamiento de Santander y la empresa nacional MERCASA unieron sus esfuerzos, al igual que en otras ciudades de España, para cubrir una necesidad del sector comercial alimentario, ordenando el mercado mayorista de productos perecederos.

El 13 de junio de 1973 el Pleno del Ayuntamiento de Santander aprueba la *Memoria para la Municipalización de los Servicios de Mercados Centrales de Abastecimiento de Frutas y Hortalizas*. Comienza entonces la dependencia del mercado de Frutas y Hortalizas del ordenamiento del Ayuntamiento de Santander con la creación de Mercasantander, al tiempo que se prohíbe por parte del Ayuntamiento de Santander la actividad mayorista de productos fuera de las instalaciones de la creada Unidad Alimentaria. El 12 de junio de 1974 el Ministerio de Gobernación aprueba el expediente de municipalización y es el 24 de mayo de 1982 cuando se modifican los Estatutos de la sociedad para adaptarlos a la legislación de Régimen Local de las empresas mixtas municipales. Comienza entonces el computo de 50 años de vida de la sociedad, máximo que permitía la Ley de entidades locales. Por lo tanto, si no hay acuerdos entre los accionistas que modifiquen la situación actual, para el 24 de mayo de 2032 el Ayuntamiento de Santander recuperará la propiedad de los terrenos e instalaciones de Mercasantander, una vez que se haya disuelto la sociedad y salga del accionariado MERCASA, tras recibir el valor de su porcentaje del capital de la sociedad.

Desde su constitución en el año 1968, los principales socios de Mercasantander, el Excelentísimo Ayuntamiento de Santander (51%) y la Empresa Nacional MERCASA (48,65%) han ido mejorando sus instalaciones para adecuarlas a los cambios estructurales del sector y las necesidades de los clientes. Por acuerdo tomado por el

noviembre de dos mil veintitres

6

CVE-2024-1718

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
Concreción de las condiciones específicas de la ordenación
del equipamiento 5.202-Mercasantander
introducción

pleno del Ayuntamiento de Santander de fecha 3 de septiembre de 1981, la Sociedad puede otorgar **derechos de superficie** a empresas interesadas en actividades que se desarrollen en los terrenos denominados "Zona de Actividades Complementarias", por un plazo de 75 años a contar desde la fecha del citado acuerdo.



Desde un inicio se diseña un mercado con una superficie mucho mayor de la necesaria en aquellos momentos, con una ambiciosa visión de futuro, lo que ha posibilitado con el tiempo conformar una completa Unidad Alimentaria. En los primeros años de este siglo, aprovechando la excelente evolución económica de la región, con incrementos importantes de inversión empresarial, Mercasantander consigue un importante crecimiento, especialmente con la incorporación de nuevas empresas en su Zona de Actividades Complementarias. Aunque en los últimos ejercicios, en los que se ha hecho patente las sucesivas crisis económicas, la sociedad está consiguiendo mantener los resultados positivos de explotación cada año.

En la actualidad, Mercasantander ocupa una superficie próxima a 180.000 m² y cuenta con un Mercado de frutas y hortalizas, en el que desarrollan su actividad unas 17 empresas mayoristas. Además, en la Zona de Actividades Complementarias están instaladas también 35 empresas de distribución, logística y otros servicios. Esta actividad genera un tránsito anual de casi 100.000 vehículos, con un volumen anual de ventas de unas 27.000 toneladas de alimentos, con un valor de 33 millones de euros.

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
Concreción de las condiciones específicas de la ordenación
del equipamiento 5.202-Mercasantander
marco de la concreción de equipamiento

MARCO DE LA CONCRECIÓN DE EQUIPAMIENTO

La ordenación actual del ámbito establecida en el PGOU es la propia de un sistema general de equipamiento, delimitado como Área Específica. Lo que se pretende a partir de este documento es ajustar el límite del ámbito teniendo en cuenta el desarrollo del planeamiento en su entorno, así como establecer una ordenación interna definitiva (con un carácter vinculante), que faciliten la gestión del ámbito y el control urbanístico municipal.

En el momento de la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana se determinó inicialmente la necesidad de redactar un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) para establecer la ordenación del Área Específica 58. Sin embargo, el Ayuntamiento de Santander consideró que esta figura no resultaba ágil a la hora de gestionar urbanísticamente la zona, por lo que formuló un recurso de reposición ante el Gobierno de Cantabria rebatiendo la necesidad de redactar un PERI, recurso que fue estimado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de Cantabria de 16/10/97.

Igualmente, del artículo 11.10.6, del vigente PGOU, se desprende la necesidad de redactar un PERI cuando se prevea la alteración de las determinaciones del Plan. Sin embargo, no se pretende en esta ocasión dicha alteración, sino que lo que se plantea ya está contemplado en la ficha (ajuste de delimitación), o bien se señala como no vinculante (ordenación interna) en la ficha del Área Específica.

- En el apartado 3 "Origen y Justificación" de la ficha, se indica que *"Las condiciones de borde e integridad de trazado de lo que el Plan denomina arco sur, aconseja la alteración de su perímetro, sin merma de condiciones funcionales"*; señalando en el punto 9 del apartado 7 "Parámetros, Gestión y Programación" que la nueva delimitación podrá realizarse previamente o en conjunción con el desarrollo del planeamiento del entorno. Este es el caso del sector 3 de Suelo Urbanizable del PGOU, cuyo desarrollo ya se ha producido.

A esto se añade que la ordenación grafada en los planos de Calificación no coincide con la expresada en la ficha del Área Específica.

- En el punto 3 del apartado 8 "Observaciones y Condicionantes" se señala que *"La ordenación grafada en la ficha, tiene carácter indicativo"*.

Según el punto 4 del artículo 11.10.3, aquellos extremos que las fichas declaren expresamente como indicativos no tendrán carácter vinculante.

Al encontrarse el ámbito identificado como equipamiento, el artículo 7.1.2 "Ordenación de los Sistemas Generales" establece que el procedimiento de ordenación estará a lo que se señale respecto del equipamiento. El mismo artículo señala que, por estar incluido en un Área Específica, será conforme con la que se señale en la ficha correspondiente.

Finalmente, al estar el ámbito calificado como equipamiento, es de aplicación la ordenanza de zona de equipamientos, cuyas condiciones pormenorizadas de ordenación se establecen en el artículo 11.7.3. En concreto, en el punto 4 del referido artículo se señala lo siguiente:

4. *El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, mediante el procedimiento del artículo 146 de la Ley del Suelo 1/92:*

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
Concreción de las condiciones específicas de la ordenación
del equipamiento 5.202-Mercasantander
marco de la concreción de equipamiento

- a) Concretar el uso de equipamiento al que se destinará cualquiera de los incluidos en la categoría 6.
- b) Asignar a cualquier otra categoría cualquiera de los equipamientos que no sean sistemas generales ni dotación urbana estructurante señalados por el Plan.
- c) Agregar suelos de equipamientos colindantes entre sí y/o subdividir los señalados por el Plan o fueran resultantes de agregación previa.
- d) **Establecer condiciones específicas de ordenación del equipamiento de acuerdo con el conjunto de los siguientes criterios:**
- Potenciar la utilidad y funcionalidad del equipamiento.
 - Idoneidad de la ordenación que resulta en la propia parcela.
 - Idoneidad de la imagen urbana que resulta.
 - Similitud con las condiciones de ordenación previstas por el Plan para las unidades de zona colindantes, entendiéndose como colindantes las que comparten linderos y aquellas cuyo frente se sitúe en alineación opuesta a la de la dotación en cuestión, separada de ella sólo por viario o espacio libre.

Se puede concluir que lo que se plantea en el presente documento, que supone el ajuste de la delimitación y ordenación interior del ámbito, se corresponde con el establecimiento de condiciones específicas de ordenación del equipamiento.

Por otro lado, cabe señalar que las normas que inciden más significativamente en la ordenación urbanística que se pretende a través de la concreción de las condiciones específicas de la ordenación del equipamiento 5.202 Mercasantander del **Plan General de Ordenación Urbana de Santander**, a nivel estatal y autonómico, son:

Normativa estatal:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística de 1978, en lo que no contradigan la vigente legislación autonómica, así como el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y los artículos del resto de legislaciones estatales no derogados.

Normativa autonómica:

- Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.
- Ley de Cantabria 2/2004, por la que se aprueba el Plan de Ordenación del Litoral, así como sus planeamientos de desarrollo.
- Decreto de Cantabria 65/2010, de 30 de septiembre, por el que se aprueban las Normas Urbanísticas Regionales.

Asimismo, tal y como se recoge en el apartado 7 del artículo 53 de la Ley de Cantabria 5/2022, el planeamiento que desarrolle la legislación urbanística ha de tener en consideración la Legislación Sectorial estatal y autonómica que resulte en cada caso aplicable, en especial, la referente al régimen de las aguas, las costas, los puertos, las carreteras, la accesibilidad universal, los montes, los espacios naturales protegidos y el patrimonio histórico y cultural. Dicha normativa, así como cualquier otra de ámbito supramunicipal que pueda afectar al Plan, será tenida en cuenta en la redacción del presente documento y se aplicará de acuerdo con las directrices de los organismos competentes en la materia.

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
Concreción de las condiciones específicas de la ordenación
del equipamiento 5.202-Mercasantander
marco de la concreción de equipamiento

Necesidad y conveniencia de la concreción

Tal y como se avanza en el apartado anterior, lo que se plantea en este documento es el establecimiento de las condiciones específicas de la ordenación del equipamiento 5.202. Los criterios de necesidad y conveniencia de la concreción vienen definidos en el punto 4d del artículo 11.7.3 de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, y se desarrollan a continuación.

Potenciar la utilidad y funcionalidad del equipamiento

El establecimiento de la ordenación definitiva del ámbito facilita la gestión interna del equipamiento por parte del órgano gestor, que en este caso es Mercasantander. Una regulación interna adecuada y claramente definida mejora la funcionalidad del ámbito, al impedir la generación de situaciones disconformes con la ordenación prevista, como puede ser la construcción de edificios ocupando zonas de circulación, la falta de aparcamiento, la reserva de espacios para futuras ampliaciones o conexiones con el entorno, etc.

Asimismo, la concreción de los parámetros urbanísticos aplicables facilita el control urbanístico por parte del Ayuntamiento de Santander, asegurando de este modo un desarrollo coherente con la política urbanística municipal.

Idoneidad de la ordenación que resulta en la propia parcela

Tal y como se indica en la ficha, los objetivos y criterios del Área Específica son los de ordenar el equipamiento mediante la aplicación de criterios conceptualmente análogos a los que presiden la ordenación general en el término municipal. Por tanto, independientemente de que todo el ámbito esté calificado como equipamiento, este se ha subdividido en cuatro categorías: Uso productivo, aplicado a las manzanas edificables; viario interno; zonas de aparcamiento; y en la categoría de Otros, se han incluido los espacios de reserva asimilables a espacios libres.

La ordenación planteada se apoya en la estructura viaria prevista en el proyecto original, que se corresponde con la realidad existente. Esta estructura cuenta con una sección tipo prioritaria de 18 metros de anchura, con tres variantes para calles concretas, como son el vial de acceso, que añade 1 metro de anchura destinado a mediana; la zona de control de accesos, que incorpora 6 metros en la zona central, donde se ubican garita y báscula; y el vial perimetral (V02), del que se prevé únicamente media sección, preservando el espacio contiguo del uso edificatorio, para poder acoger posibles ampliaciones futuras que precisen de la sección completa. Además, existe una segunda sección tipo, de 13 metros, que se asigna a tres calles transversales de servicio interno del ámbito.

La estructura viaria permite establecer las alineaciones de manzana interiores al ámbito, quedando las perimetrales definidas conjuntamente por el viario interno y por el límite del ámbito. Asimismo, y siguiendo los parámetros establecidos en la ficha del Área Específica, que no se ven alterados por el presente documento, se reproduce el área de movimiento de la edificación, conforme con lo establecido en el artículo 3.4.6 de los de la normativa del vigente PGOU.

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
Concreción de las condiciones específicas de la ordenación
del equipamiento 5.202-Mercasantander
marco de la concreción de equipamiento

Idoneidad de la imagen urbana que resulta

El resultado de la ordenación propuesta es similar al de un ámbito de uso productivo, que requiere de una organización interna que facilite el buen funcionamiento de la instalación. En este sentido, en el entorno inmediato de esta Área Específica se localiza el polígono industrial de Elegarcu, desarrollado entre los municipios de Santander y Camargo, cuya imagen, en lo que se refiere a tipología edificatoria, es similar a la prevista en el equipamiento. Estos usos productivos forman parte del Área Específica 116 (antiguo Alcosant) y Área de Reparto R.50, a las que se asignan las ordenanzas de zona P3B y P2B, equivalentes a la ordenanza subsidiariamente aplicada en el Área Específica.

Colindante con el Área Específica 58 se localiza el Sector de suelo urbanizable no programado A-10 "San Martín Industrial", que tiene como criterios y objetivos "Posibilitar el asentamiento de actividades productivas de industria-almacenaje en el entorno de Mercasantander y frente a la autopista de Torrelavega, completar y equipar las áreas productivas colindantes". Por lo tanto, esta zona del municipio está destinada a acoger usos y edificaciones de similares características a las previstas en el ámbito.

Por todo lo anterior, se considera que la imagen urbana resultante es la idónea, tanto para el uso previsto, como para el área de la ciudad en la que se ubica.

Similitud con las condiciones de ordenación previstas por el Plan para las unidades de zona colindantes, entendiéndose como colindantes las que comparten linderos y aquellas cuyo frente se sitúe en alineación opuesta a la de la dotación en cuestión, separada de ella sólo por viario o espacio libre

La concreción propuesta de las condiciones específicas de la ordenación no altera la edificabilidad, la altura, ni los retranqueos previstos en el Plan General.

Como se indica en el punto anterior, la imagen urbana prevista por el Plan General en el ámbito y parte de su entorno es la propia de las áreas productivas. No obstante, el ámbito guarda colindancia con zonas de uso residencial de las que difiere en cuanto a tipologías edificatorias, no así en lo que respecta a condiciones de ordenación.

Al noreste del ámbito se ha producido el desarrollo del denominado sector de suelo urbanizable S-3, en este caso destinado al uso residencial. La morfología urbana desarrollada en este ámbito, ya prevista en el Plan General, se apoya en una estructura viaria sensiblemente ortogonal que configura manzanas de uso residencial o dotacional, que acoge tipologías edificatorias de manzana cerrada, generando una ordenación de características similares a la existente en el ámbito, y asumida en esta concreción como ordenación definitiva del Área Específica. Lo mismo ocurre en el Área de Reparto R.44, situada al noroeste y aún no desarrollada, en la que el Plan General prevé una ordenación similar.

En el límite sureste, el desarrollo residencial se ha producido mediante tipologías de edificación abierta apoyadas en un único vial estructurante. En el interior del equipamiento, las edificaciones han tendido a alinearse a los frentes de viarios de cada manzana. Sin embargo, en las traseras, colindantes con este límite sureste, las edificaciones ofrecen una tipología asimilable a la edificación abierta, al no contar con un vial en el que apoyar sus fachadas.

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
Concreción de las condiciones específicas de la ordenación
del equipamiento 5.202-Mercasantander
marco de la concreción de equipamiento

Procedimiento

Conforme a lo anterior se redacta el presente documento denominado "Concreción de las condiciones específicas de la ordenación del equipamiento 5.202-Mercasantander", cuyo procedimiento se ajustará a lo indicado en el artículo 146 de la Ley del Suelo 1/92 "Procedimiento para la delimitación de Unidades de Ejecución", que se corresponde con lo dispuesto en el vigente artículo 119 de la Ley de Cantabria 5/2022:

- La aprobación Inicial corresponde a la Junta de Gobierno Local (Ayuntamiento)
- Una vez aprobado inicialmente, se somete a un periodo de información pública de veinte días
 - o Anuncio en el Boletín Oficial de Cantabria
 - o Notificación a los propietarios afectados
- A la vista del resultado de la información pública, corresponde a la Junta de Gobierno Local (Ayuntamiento) la aprobación Definitiva.

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
Concreción de las condiciones específicas de la ordenación
del equipamiento 5.202-Mercasantander
alcance y contenido de la concreción

ALCANCE Y CONTENIDO DE LA CONCRECIÓN

Objeto de la concreción

El objeto de la concreción es establecer las condiciones específicas de la ordenación del equipamiento 5.202-Mercasantander. Para ello se plantea el ajuste de la delimitación del ámbito, incluido en el Área Específica 58, y la ordenación interna del equipamiento. No se pretende en ningún caso la alteración de las condiciones fijadas en la ficha del Área Específica, ni de los posteriores cambios introducidas en la evolución urbanística del ámbito. Todo ello queda reflejado en la actualización de la ficha del Área Específica 58 que se incluye en el presente documento.

Situación urbanística

Plan General de Ordenación Urbana de Santander

El Plan General de Ordenación Urbana de Santander fue aprobado definitivamente por la Comisión Regional de Urbanismo en sesión de fecha 17 de abril de 1997 y publicado en el Boletín Oficial de Cantabria de fecha 21 de abril de 1997. Este documento de planeamiento recuperó su vigencia en noviembre de 2016, tras la anulación del que fuera aprobado en 2012.

Clasificación y Calificación

El vigente documento de planeamiento clasifica los terrenos incluidos en el ámbito como **Suelo Urbano Consolidado**, incluido en el **Área Específica 58.3**. Mercasantander y lo califica como **equipamiento**, con la clave **5.202** (en el anexo 1.1 se reproducen los planos 3-2.A y 3-2.B de Clasificación, Calificación y Ordenación).



Como se ha indicado anteriormente, el ámbito se corresponde con el equipamiento 5.202 reflejado en el plano guía de Equipamientos (anexo 1.4) y descrito en el "Anexo 10 Listado de equipamientos" como un equipamiento de **categoría Especial** (5) que se corresponde con Mercasantander, y es una dotación de régimen Público

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
 Concreción de las condiciones específicas de la ordenación del equipamiento 5.202-Mercasantander alcance y contenido de la concreción

considerada como **Sistema General SG.33-UR**, tal y como queda reflejado en el plano Guía de Sistemas Generales (anexo 1.3).

ANEXO 10: LISTADO DE EQUIPAMIENTOS

Nº	CATG	EQUIPAMIENTO		OBSERVACIONES		
		NOMBRE	REGIMEN	ORD	SG	OTRAS
200	3	H. Psiquiatrico N.S. del Rosario	PR			
201	2	Colegio Marques de Estella	PU			
202	5	Mercasantander	PU		33	
203	2	Instituto Formacion Profesional	PU		32	
204	6	Antana	PU			

ANEXO 4: LISTADO DE SISTEMAS GENERALES

NUM	NOMBRE	CLASE SUELO	USO	DOT	
				TIPO	NUM
31	CEM. LLLUA	NO URBZL	E	5	283
32	INSTITUTO FORMACION PROFESIONAL	URBANO	E	2	203
33	MERCASANTANDER	URBANO	E	5	202
34	AUTOVIA QUAAZ	NO URBZL	V		
35	FERROCARRIL PUERTO	NO URBZL	I2		

Área Específica 58

Al tratarse de un Área Específica las condiciones de desarrollo vienen señaladas en la ficha correspondiente (anexo 2.1), que se subdivide en nueve apartados. Como se indica en la misma, dado el carácter de la actividad y las instalaciones, así como su tamaño y condiciones de borde, se incluye este Área Específica en la categoría de "Singular", con el objetivo de: "Ordenar una situación especial de edificación y usos, mediante la aplicación de criterios conceptualmente análogos a los que presiden la ordenación general en el término municipal".

El ámbito se rige según los parámetros urbanísticos y la ordenación gráfica de carácter indicativo contenidos en la ficha. Se muestra a continuación la ficha original, que ha ido adaptándose a las sucesivas alteraciones urbanísticas (ver apartado Efectos de la concreción de equipamiento). Asimismo, en la ficha se establecen como usos permitidos los Servicios Urbanos y Administrativos de Interés Público y como autorizable la instalación de gasolinera o estación de servicio.

<p>1. DENOMINACIÓN Y TIPO Mercasantander, 3, singular</p> <p>2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO Situada en proximidad al norte del cruce de la autopista de Torrelavega y la carretera nacional. Su ámbito es el grafiado con la sigla 58.3 en el plano de ordenación y calificación de suelo, coincidente con el sistema general 99.</p> <p>3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN Ámbito destinado al abastecimiento del comercio mayoritario, delimitado y proyectado con carácter unitario específico sobre terreno de gran tamaño. Las condiciones de borde y la integridad de trazado de lo que el Plan denomina acto sur, aconseja la alteración de su perímetro, sin merma de condiciones funcionales. Dado lo anterior y el carácter de la actividad y las instalaciones se considera conveniente y oportuno señalarla como área específica de categoría especial.</p> <p>4. SUPERFICIE</p>
--

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
Concreción de las condiciones específicas de la ordenación
del equipamiento 5.202-Mercasantander
alcance y contenido de la concreción

Según medición cartográfica: 180.970 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte del replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Ordenar una situación especial de edificación y usos, mediante la aplicación de criterios conceptualmente análogos a los que presiden la ordenación general en el término municipal.

6. ORDENACIÓN

1. Mediante Plan Especial de Reforma Interior

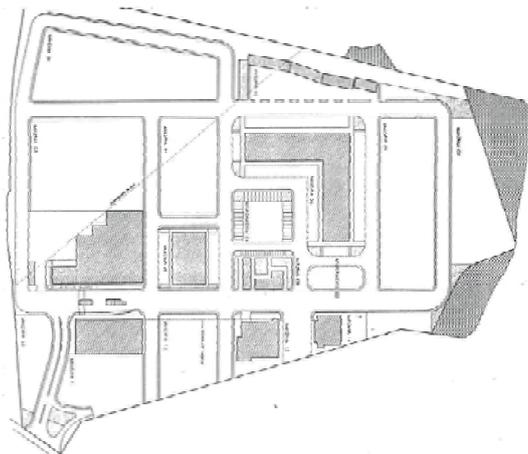
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la resultante de aplicar 1,00 m²/m² a la superficie de parcela neta resultante del PERI.
2. Ocupación máxima sobre parcela neta: 80%.
3. Retranqueo a frente de parcela: 3 metros (5 metros en caso de no existir acera).
4. Retranqueo al eje de la Red de saneamiento: 3 metros.
5. Ordenanza subsidiaria: P3B.
6. Área de reparto: no procede
7. Uso y tipología característicos: no procede
8. Sistema de actuación: no procede
9. Programación: se considera ejecutado el planeamiento salvo en lo referente a nueva delimitación que podrá realizarse previamente a, o en conjunción con, el desarrollo del planeamiento entorno.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Serán usos permitidos los señalados como Área de Servicios Urbanos y Administrativos de Interés Público por el Plan General que se revisa.
2. Será autorizable la instalación de gasolinera o estación de servicio.
3. La ordenación grafada en la ficha, tiene carácter indicativo.

9. FICHA GRÁFICA



Ordenación gráfica contenida en la ficha AE 58.3

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57

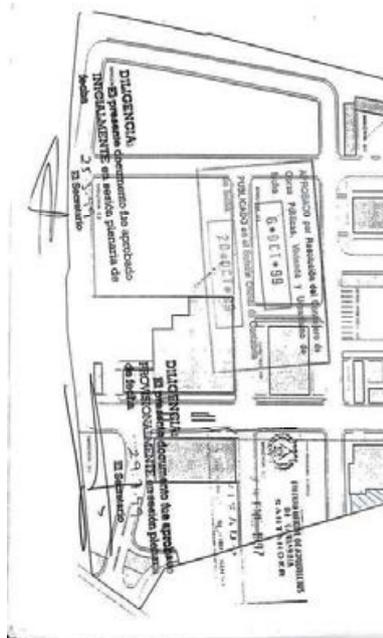


PGOU de Santander
 Concreción de las condiciones específicas de la ordenación del equipamiento 5.202-Mercasantander
 alcance y contenido de la concreción

Antecedentes urbanísticos

Desde que fuera aprobado el Plan General de Ordenación Urbana de Santander, se han llevado a cabo tres actuaciones urbanísticas que han alterado la ordenación indicativa original.

Con fecha 20 de octubre de 1999, se publicó en el BOC nº 208, la resolución de 6/10/1999 (anexo 4.1) que aprobó definitivamente la **Modificación Puntual 16/99** del PGOU de Santander, en el Área Específica nº 58 Mercasantander. La modificación alteró la delimitación de las manzanas originales 01, 03 y 04, suprimiendo el vial que separaba la manzana original 01 de las manzanas originales 03 y 04, incorporando un nuevo vial en prolongación del que separa las manzanas 03 y 04, de manera que las tres manzanas inicialmente previstas pasaron a ser dos (03 y 04).



Ordenación según PGOU



Ordenación según MP 19/99

Esta Modificación supuso un incremento de la superficie neta de 2.286 m² (2,19%), que pasó de 104.531 m² a 106.817 m², manteniéndose el parámetro de edificabilidad en 1 m²/m², con lo que se produjo un incremento del aprovechamiento tipo, pasando de 0,5776 m²/m² a 0,5902 m²/m². El incremento de superficie neta fue a consta de superficie destinada a viario interno, que se redujo en 2.286 m².

Asimismo, la Modificación Puntual alteró el apartado 7.4 de la ficha del Área Específica que pasó a indicar lo siguiente: "retranqueo a la arista exterior de la red de abastecimiento de agua: 5 metros".

Con fecha 29 de agosto de 2003, se publicó en el BOC nº 166, la resolución de 31/7/2003 del Pleno del Ayuntamiento de Santander que aprobó el **Estudio de Detalle** (anexo 4.2) del Área Específica nº 58-

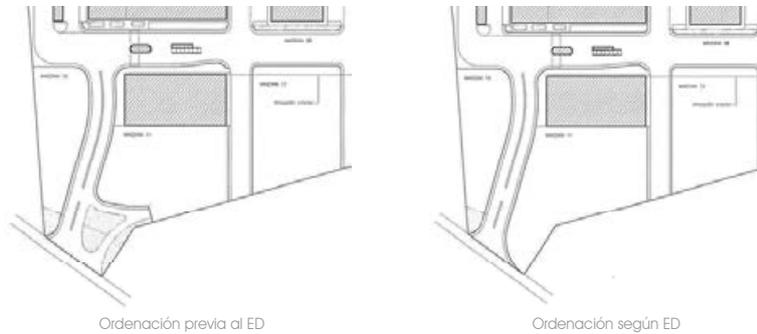
MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
Concreción de las condiciones específicas de la ordenación
del equipamiento 5.202-Mercasantander
alcance y contenido de la concreción

Mercasantander, cuyo objeto era la eliminación del viario interior de la manzana número 11, y que incorporaba un plano refundido de la ordenación del equipamiento 5.202 y Área Específica nº 58.3.

Según el Estudio de Detalle, la manzana M11 pasaba de tener una superficie neta de 8.371 m² a 9.812 m², lo que supone un incremento de 1.441 m² a consta de reducir la superficie destinada a viario interno. No obstante, en este caso no se alteró la edificabilidad del ámbito.



Posteriormente, el 25 de mayo de 2005, se publicó en el BOC nº 99, la resolución de 9/5/2005 (anexo 4.3) de la Junta de Gobierno Local que aprobó definitivamente la **concreción de las condiciones específicas de ordenación de la manzana número 7**, dicha concreción alteró el Anexo 10 "Listado de Equipamientos" del Plan General en lo relativo al apartado de Observaciones del equipamiento 5.202, que pasó a recoger el siguiente texto: "Manzana 7. Longitud máxima del edificio 134 m. Plantación de barrera de árboles al Noreste y Sureste.

Evolución de la ordenación

En ninguna de las tres alteraciones acaecidas tras la aprobación del Plan General vigente se ha modificado el límite del ámbito. La superficie total considerada en las distintas propuestas de ordenación es coincidente con la señalada en la ficha del Área Específica e igual a 180.970 m²s. En la ficha gráfica original se representa toda la propiedad de Mercasantander, identificando, con una trama diferente al resto, tres zonas afectadas por la ordenación propuesta en el entorno. En el Estudio de Detalle, se estima que la superficie de estas tres zonas es de 10.430 m²s, afectadas por el sector de suelo urbanizable programado S-3.

Además de la superficie neta de las manzanas delimitadas dentro del ámbito, la Modificación Puntual y el Estudio de Detalle, alteran la superficie destinada a viario interno, manteniéndose constantes las superficies destinadas a aparcamiento y la superficie destinada a otros usos.

A continuación se muestra una tabla resumen de la evolución superficial de la ordenación del ámbito, teniendo en cuenta la situación de partida, definida en la ficha del Área Específica en el momento de la aprobación del Plan General, y las ordenaciones resultantes tras la Modificación Puntual 16/99 y el Estudio de Detalle de julio de 2003.

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
Concreción de las condiciones específicas de la ordenación
del equipamiento 5.202-Mercasantander
alcance y contenido de la concreción

PGOU (1997)		MP 16/99		ED 31/7/2003	
Nº	Superficie (m2s)	Nº	Superficie (m2s)	Nº	Superficie (m2s)
M01	12.091	M01	0	M01	0
M02	2.700	M02	2.700	M02	2.700
M03	22.164	M03	32.239	M03	32.239
M04	6.347	M04	10.649	M04	10.649
M05	13.094	M05	13.094	M05	13.094
M06	10.894	M06	10.894	M06	10.894
M07	7.477	M07	7.477	M07	7.477
M08	4.417	M08	4.417	M08	4.417
M09	2.254	M09	2.254	M09	2.254
M10	2.986	M10	2.986	M10	2.986
M11	8.371	M11	8.371	M11	9.812
M12	5.057	M12	5.057	M12	5.057
M13	3.056	M13	3.056	M13	3.056
M14	3.623	M14	3.623	M14	3.623
Total neta	104.531	Total neta	106.817	Total neta	108.258
Otros	22.313	Otros	22.313	Otros	22.313
Viario	49.589	Viario	47.303	Viario	45.862
Aparc. 1	3.154	Aparc. 1	3.154	Aparc. 1	3.154
Aparc. 2	1.383	Aparc. 2	1.383	Aparc. 2	1.383
TOTAL	180.970	TOTAL	180.970	TOTAL	180.970

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
Concreción de las condiciones específicas de la ordenación
del equipamiento 5.202-Mercasantander
alcance y contenido de la concreción

Concreción de las condiciones específicas de la ordenación

Delimitación del ámbito

La ficha del Área Específica 58 Mercasantander, en su apartado 3 "Origen y Justificación", indica que:

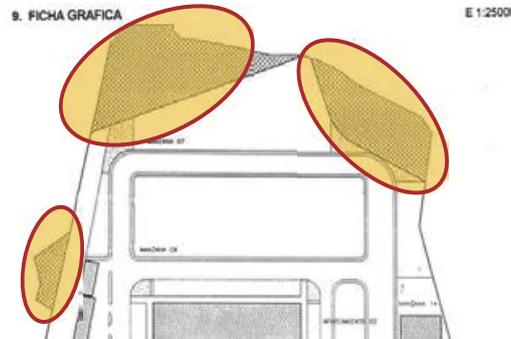
"Las condiciones de borde e integridad de trazado de lo que el Plan denomina arco sur, aconseja la alteración de su perímetro, sin merma de condiciones funcionales"

Asimismo, en el punto 9 del apartado 7 "Parámetros, Gestión y Programación", señala lo siguiente:

"se considera ejecutado el planeamiento salvo en lo referente a nueva delimitación que podrá realizarse previamente a, o en conjunción con, el desarrollo del planeamiento (del) entorno"

Durante la vigencia del Plan General, en el entorno inmediato del equipamiento 5.202 Mercasantander se ha producido el desarrollo del Área de Reparto R.49, de suelo urbano, situado al sureste, y del sector S-3 de Suelo Urbanizable del PGOU, situado al este; quedando pendiente parte del desarrollo del Área de Reparto R.44, de suelo urbano, situado al norte, y el ámbito A-10, de suelo urbanizable no programado, situado al oeste.

En la ficha gráfica, incluida en la descripción del Área Específica 58, se representa toda la parcela que originalmente fue propiedad de Mercasantander, identificando, con una trama diferente al resto, tres zonas que se veían afectadas por la ordenación propuesta en el entorno. Las dos de mayor tamaño, situadas al este de la instalación, forman parte del sector S-3, mientras que la tercera, situada al norte, queda dentro del Área de Reparto R.44.



En el momento de la redacción del Plan General no se contaba con una cartografía de calidad que permitiera ajustar la delimitación con el detalle deseado, por lo que en la propia ficha se establecía la necesidad de delimitar el ámbito posteriormente. Actualmente, la cartografía con la que se cuenta es de una calidad mayor a la empleada entonces, lo que permite ajustar el límite, no sólo en las tres zonas mencionadas, sino en todo el perímetro, procediéndose a describir a continuación los criterios seguidos para el ajuste completo del ámbito.

Acceso

El límite del ámbito en la zona de acceso coincide con el borde de vial de la calle Joaquín Salas, que se corresponde con el borde exterior de la acera.

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
Concreción de las condiciones específicas de la ordenación
del equipamiento 5.202-Mercasantander
alcance y contenido de la concreción

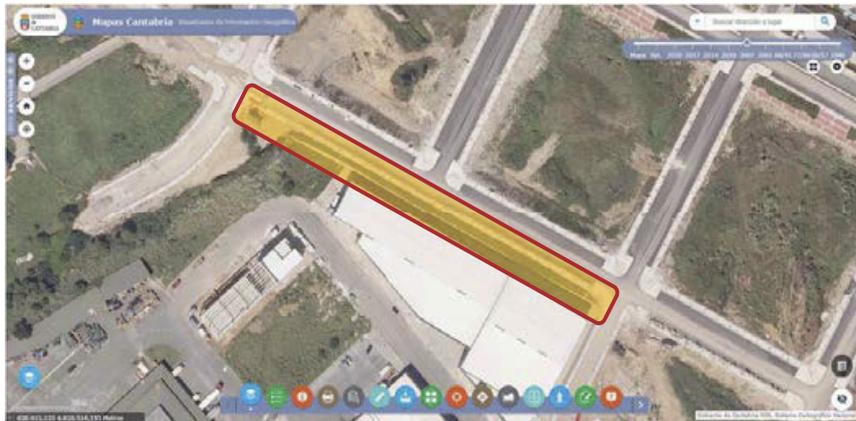
Límite con Área de Reparto R.49

El Área de Reparto R.49 se localiza al sureste del ámbito. Se encuentra edificada y su uso característico es el residencial, siendo la tipología predominante la de edificación abierta, que en ningún caso se apoya en sus linderos. Los terrenos colindantes con el ámbito están destinados a usos comunes, ya sea áreas ajardinadas o espacios deportivos.

Físicamente, el límite entre el AE58 y el R.49 está formado en parte por una valla metálica, junto a la que se ha plantado un seto natural dentro del R.49, y por un muro de fábrica de bloque. Se han tomado como límite estos elementos de cierre.

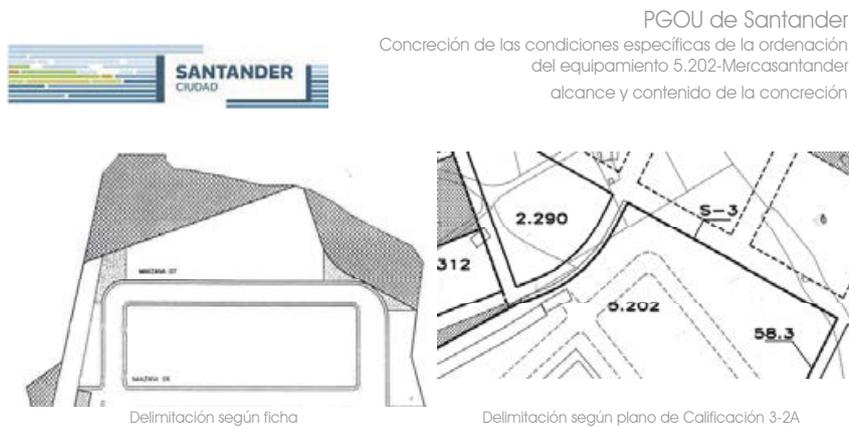
Límite con Sector S-3

El Ámbito linda con las calles Manuel Pombo Angulo y Voluntariado. En ambos casos las calles discurren a mayor cota, y para su ejecución fue precisa la construcción de un muro de sostenimiento. En este caso, se ha tomado como límite del ámbito el pie del muro de las dos calles, de tal manera que el muro y su mantenimiento forman parte del viario municipal al que dan servicio.



Dicho muro finaliza al sureste del cruce entre la calle Voluntariado y la calle Guillermo Dierssen. En este punto se produce un quiebro del límite del ámbito, que pasa a discurrir por la cabeza del talud existente entre el encuentro de los viales V07 y V09, y los terrenos del sector S-3. En esta zona la ordenación exterior prevista en la ficha del Área Específica difiere de la grafada en los planos de calificación del Plan General.

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



Se ha considerado de mayor interés mantener los terrenos sensiblemente horizontales, situados en cabeza de talud, dentro de la zona de actuación del sector S-3, lo que permite dar continuidad a la franja de espacio libre que separa el ámbito de Mercasantander de los equipamientos 3.290, cedido con el desarrollo del sector S-3, y el equipamiento 6.312, a ceder por el desarrollo del Área de Reparto R.44. Dicha franja de espacio libre tiene su continuidad a lo largo de todo el perímetro del Área de Reparto R.44.

La discrepancia entre las ordenaciones exteriores incluidas en la ficha del Área Específica y en los planos de Calificación continúa hacia el suroeste, debido a que en los planos de calificación se prevé que la calle Guillermo Dierssen tenga un tramo de directriz recta junto al cruce con la calle Voluntariado, para inmediatamente iniciar un tramo curvo antes de enlazar con el vial previsto en el perímetro del Área de Reparto R.44.

El trazado así previsto discurría cercano a la cabeza del talud que delimita Mercasantander, requiriendo para su ejecución la construcción de un muro. En su lugar se ejecutó el vial retranqueado con respecto al trazado previsto en el PGOU, quedando un espacio entre calle y límite destinado a espacio libre, que da continuidad a la ya mencionada franja de transición o integración entre Mercasantander y los nuevos desarrollos residenciales.

En este caso, se ha respetado la ordenación prevista en los planos de calificación del Plan Parcial ejecutado Sector S-3), lo que posibilita realmente la existencia de la mencionada franja de transición mediante la materialización de un espacio libre longitudinal.

Límite con Área de Reparto R.44

Como límite entre el ámbito de Mercasantander y el Área de Reparto R.44 se ha tomado el límite de la propiedad original, físicamente materializado por la existencia de una valla metálica. En el tramo situado más al oeste, se solapan dos cierres diferentes, valla y alambrada, que discurren paralelos. En este caso, el límite adoptado para el ámbito se separa de la valla para seguir la línea grafada en los planos de Calificación del PGOU, sensiblemente coincidente con la alambrada mencionada, hasta alcanzar el límite con el ámbito de suelo urbanizable no programado A-10.

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
Concreción de las condiciones específicas de la ordenación
del equipamiento 5.202-Mercasantander
alcance y contenido de la concreción

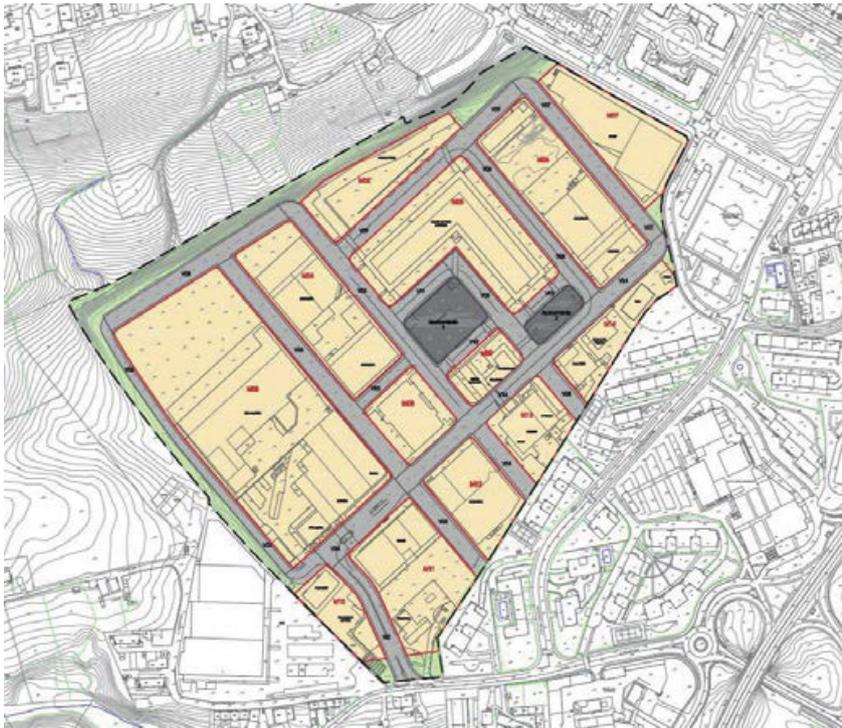
Debe tenerse en cuenta que en esta zona no se ha producido ni el desarrollo del Área de Reparto R.44 ni del ámbito A-10 de suelo urbanizable no programado, por lo que los límites pueden variar a consecuencia de los estudios topográficos de mayor precisión que se realicen con motivo de dichos desarrollos.

Límite con el Ámbito A-10

El ámbito de suelo urbanizable no programado A-10 se localiza al oeste de Mercasantander. El límite entre ambos espacios está delimitado físicamente por una valla metálica, que es la referencia empleada para la definición del límite del ámbito.

Límite con Área Específica 116.3

Al suroeste de Mercasantander se localiza una parcela de suelo urbano productivo, actualmente utilizada por la empresa Coviran (antes Alcosant). El límite entre dicha parcela y Mercasantander está físicamente definido por una valla metálica, que se adopta como límite del ámbito.



Se considera que esta delimitación se ajusta a la realidad ejecutada sin merma de las condiciones funcionales del ámbito.

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
Concreción de las condiciones específicas de la ordenación
del equipamiento 5.202-Mercasantander
alcance y contenido de la concreción

Ordenación interna del ámbito

Se indica en la ficha del Área Específica que, debido al carácter y las instalaciones del equipamiento, se considera conveniente y oportuno señalar el ámbito como Área Específica de categoría especial, que según la Normativa del PGOU se corresponde con situaciones únicas o no generalizables. El objetivo que el PGOU establece para este Área es el de

"Ordenar una situación especial de edificación y usos, mediante la aplicación de criterios conceptualmente análogos a los que presiden la ordenación general en el término municipal"

Se interpreta de la ficha la necesidad de ordenar internamente el Ámbito identificando las diferentes zonas según el uso que se pretenda en ellas, independientemente de que todo el ámbito se encuentra calificado como equipamiento público.

En la ficha del Área Específica la ordenación del ámbito se previó en un principio mediante la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior. Sin embargo, como se ha indicado anteriormente, tras el recurso presentado por el Ayuntamiento de Santander, la ordenación del ámbito evitó finalmente la redacción de un PERI. Asimismo, la ficha señala que la ordenación grafada en ella tiene carácter indicativo, por lo que para establecer la ordenación del sistema general de equipamiento es de aplicación el artículo 11.7.3.

Se describen a continuación los criterios seguidos para establecer la ordenación del ámbito, tratando de mantener, en la medida de lo posible, la ordenación prevista en el PGOU, sus posteriores modificaciones y la realidad física del equipamiento.

Categorización del ámbito

Se distinguen las siguientes cuatro categorías:

Viaro Interior

Se podrán asimilar los espacios de uso común destinados a la circulación y la movilidad interna con los viarios públicos que define el Plan para todo el municipio, teniendo en cuenta que en este caso **no se trata de viales de uso público**, ya que su uso se encuentra restringido al tratarse de espacios situados en el interior del ámbito. No obstante, en lo que no contradiga lo dispuesto en la ficha del Área Específica, la **ordenanza de zona de Viaro** será de aplicación en las superficies a las que se asigne esta categoría (anexo 3.3).

Uso Productivo

Del mismo modo, **las manzanas o parcelas resultantes**, destinadas a usos productivos, se deben asimilar en cuanto a su ordenación a las ordenanzas de zona productivas que el Plan prevé para el resto del municipio. En este caso, tal y como señala la ficha del Área Específica, será de aplicación subsidiaria la **ordenanza de zona P3B** (anexo 3.1), en lo que no contradiga a la propia ficha.

Aparcamiento

A dos de las manzanas resultantes se les asigna la categoría de **aparcamiento** y por ello les es de aplicación la **ordenanza de zona de Viaro** (anexo 3.3), en lo que no contradiga a la ficha del Área Específica.

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
Concreción de las condiciones específicas de la ordenación
del equipamiento 5.202-Mercasantander
alcance y contenido de la concreción

Otros

Finalmente, los **espacios de transición** o reserva de suelo, situados fundamentalmente en el perímetro del ámbito, se pueden asimilar a espacios libres, que al igual que en el caso del viario, tampoco serán de uso público, sino que forman parte del equipamiento. En este caso les es de aplicación la **ordenanza de zona de Espacios Libres** (anexo 3.2), en lo que no contradiga lo establecido en la ficha del Área Específica.

Establecimiento de la estructura del ámbito a partir del viario

Se han identificado un total de 14 viales o calles interiores, que se corresponden con los existentes en la actualidad. Dado que no se trata de un área productiva de origen espontáneo, sino que deriva de un desarrollo planificado previamente, es sencillo establecer una tipología de secciones de calle homogénea y coherente.

En el croquis se identifica la sección tipo asignada a cada vial o tramo de vial y, a continuación, se describen los criterios seguidos para definir cada una de las secciones tipo propuestas y su descripción individual.



Los criterios seguidos para ello son:

En todos los casos se ha previsto un **espacio peatonal**, ya sea elevado o al mismo nivel que la calzada, de **2 metros** de anchura.

Se ha diferenciado entre calles con bandas de aparcamiento o sin ellas.

Calles con aparcamiento, se prevén carriles de circulación de 4 metros de anchura y bandas de aparcamiento en línea de 3 metros de anchura

Calles sin aparcamiento, los carriles serán de 4,5 metros de anchura.

Ambas situaciones permiten la maniobrabilidad óptima de los vehículos pesados, tanto para la circulación como para el estacionamiento.

En casos específicos, se prevé la ampliación de la sección para incluir elementos centrales como **mediana** o **control de accesos**.

Los **encuentros** entre diferentes calles se acordarán entre sí mediante arco de 4 metros de radio tangente a las alineaciones concurrentes. Se mantiene de este modo el criterio establecido por el PGOU para las alineaciones exteriores de manzana (artículo 3.3.11).

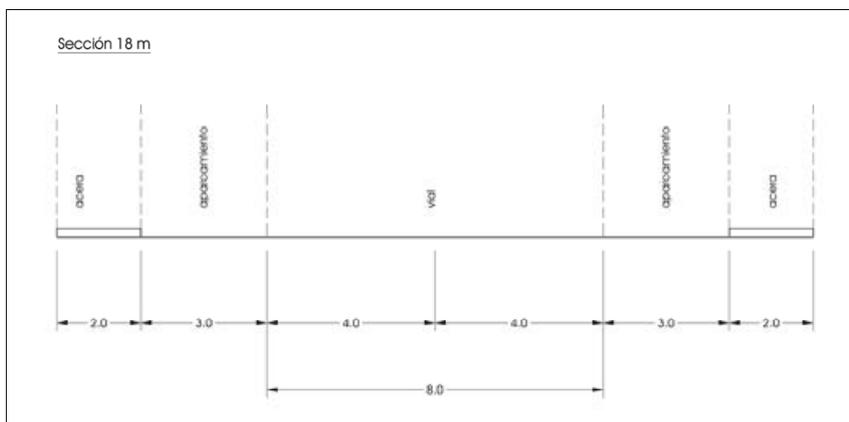
MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
 Concreción de las condiciones específicas de la ordenación del equipamiento 5.202-Mercasantander
 alcance y contenido de la concreción

Sección tipo 18 m

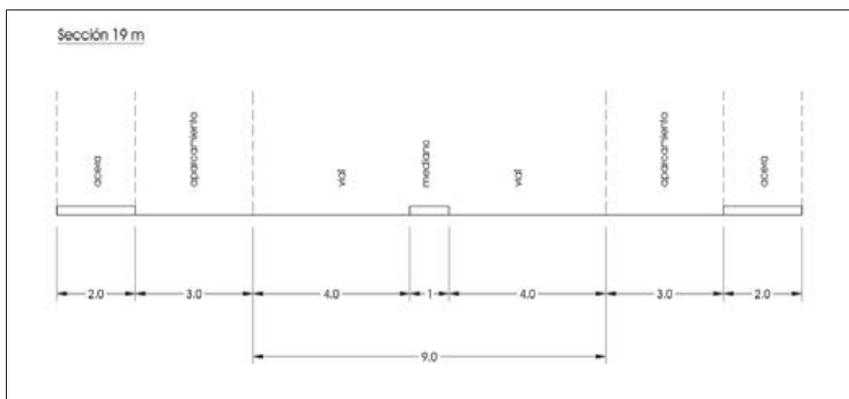
Se trata de la sección más habitual. Se le ha asignado a 9 de las 14 calles. Siguiendo los criterios antes descritos, la sección cuenta con acera y aparcamiento en ambas márgenes y un carril de circulación por sentido, de lo que se deduce una anchura total de sección de 18 metros.



Los viales a los que se les ha asignado esta sección tipo son: V03, V04, V05, V06, V07, V08, V09, V11 y V14. Este último, el V14, presenta una sección tipo mixta, ya que en el tramo correspondiente al control de accesos la sección asignada es la de 24 m, tal y como se describirá en su caso.

Sección tipo 19 m

Esta sección se emplea únicamente en el vial de acceso (V01) que conecta la calle Joaquín Salas (Carretera autonómica CA-306) con el control de accesos de Mercasantander. La sección es igual que la anterior pero añadiendo una mediana central de 1 metro de anchura.



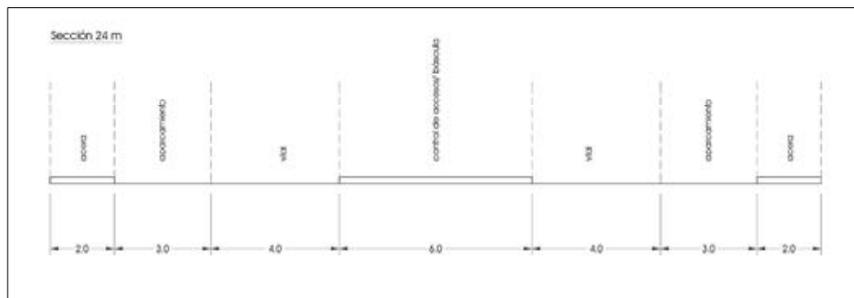
MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
Concreción de las condiciones específicas de la ordenación
del equipamiento 5.202-Mercasantander
alcance y contenido de la concreción

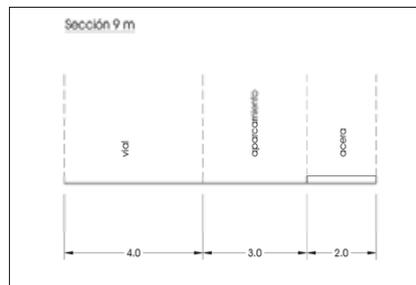
Sección tipo 24 m

La sección tipo de 24 metros se reserva únicamente para el tramo del vial V14 en el que se localiza el control de acceso. En este caso, a la sección tipo básica de 18 metros se le incorpora un espacio central que albergará elementos de control de acceso como son la garita o la báscula.



Sección tipo 9 m

Esta sección tipo se le asigna al vial de borde V02, que recorre el perímetro oeste del ámbito. En realidad, esta sección se corresponde con la semisección básica de 18 metros. En ella se prevé acera de 2 metros, banda de aparcamiento de 3 metros y carril de circulación de 4 metros.



Si bien, no se le asigna la sección completa, se ha reservado un espacio entre la calle y el límite del ámbito capaz de dar cabida al resto de la sección, que pudiera ser necesario ejecutar en caso de producirse el desarrollo del ámbito de suelo urbanizable no programado A-10, situado en colindancia con Mercasantander y al que el PGOU le asigna un uso productivo y tiene el objetivo de complementar y equipar las áreas productivas existentes en el entorno.

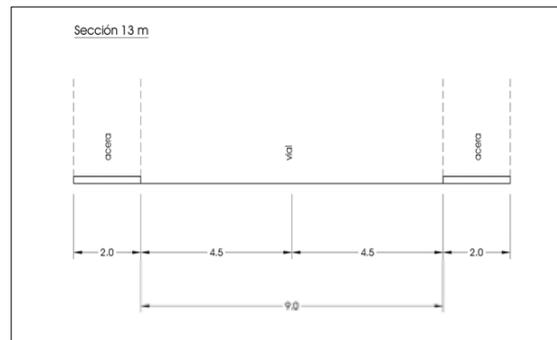
MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
Concreción de las condiciones específicas de la ordenación
del equipamiento 5.202-Mercasantander
alcance y contenido de la concreción

Sección tipo 13 m

Se trata de una sección tipo destinada a calles transversales secundarias, con una función principal de acceso a parcelas, frente a la función de movilidad que soportan el resto de viales. Se trata de viales existente desde la ejecución de la primera fase del ámbito, que servían para dar acceso a las dos áreas de aparcamiento y a la manzana M08. Cuentan con aceras a ambos márgenes de 2 metros de anchura y carriles de circulación de 4,5 metros de anchura cada uno, siendo la anchura de calzada total de 9 metros.



En todos los casos, en los encuentros curvos situados en los extremos del ámbito, la continuidad recta de la traza de viario se ha reservado del uso productivo, en previsión de futuras necesidades de conexión o ampliación del ámbito.

Definición de manzanas

Manzanas interiores

La definición de la estructura viaria del ámbito supone a su vez la delimitación de las manzanas interiores del mismo, que son aquellas que quedan completamente rodeadas por espacio destinado al uso viario. Entre estas manzanas se han diferenciado dos tipos: las destinadas a aparcamiento y las destinadas a usos productivos. En esta situación se encuentran las manzanas M03, M04, M05, M06, M08 y M09, así como los aparcamientos 1 y 2.

Las superficies resultantes entre la malla viaria y el límite del ámbito se destinan igualmente a dos usos diferentes, que en este caso son el uso productivo y el de Otros o reserva de suelo, asimilable al uso de espacio libre, en general destinado a servir de transición entre el uso productivo y el residencial desarrollado en el perímetro del ámbito y a posibilitar conexiones o ampliaciones futuras del ámbito. En esta segunda situación se dan diferentes casuísticas, que se describen a continuación.

Zona de Acceso a Mercasantander

Las manzanas M10 y M11 colindan con la calle Joaquín Salas. En la zona de colindancia se ha establecido un espacio de transición o espacio libre, categorizado como Otros, que da continuidad al ya existente en el Área de Reparto R.49. El resto de la superficie de las manzanas se destinan al uso productivo.

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
Concreción de las condiciones específicas de la ordenación
del equipamiento 5.202-Mercasantander
alcance y contenido de la concreción

Delimitación de la Manzana M10

La superficie resultante entre los viales V01 y V14, el límite del ámbito y los espacios de transición descritos en los puntos anterior y posterior a este conforma la manzana M10.

Perímetro de calles V02 y V08

Al espacio existente entre el límite del ámbito y los viales V02 y V08, situados al oeste y noroeste de Mercasantander se le asigna la categoría de Otros, destinada a espacio de integración o transición entre los usos productivos y residenciales del entorno.

En colindancia con la manzana M10, este espacio ocupa la prolongación de la alineación recta del vial V14, igualmente, en el extremo contrario, este espacio ocupa la prolongación de la alineación recta del vial V04. De este modo, se asegura en ambos casos la posible continuidad del viario si fuera necesario, no estando prevista actualmente.

Delimitación de la Manzana M02

Entre los viales V04 y V09 y el límite del ámbito se prevé la delimitación de una manzana destinada al uso productivo y la continuación del espacio de transición descrito en el punto anterior. La manzana productiva se delimita, además de por los dos viales mencionados, por tres líneas:

- Línea paralela al borde norte del vial V09 y situada a 50 metros del mismo
- Línea que une el encuentro teórico entre los extremos de calzada del cruce entre los viales V04 – V08 y V07 - V09, en ambos casos colindantes con el espacio de transición.
- Línea que prolonga el borde de calzada del vial V06, colindante con la manzana M06.

El espacio resultante entre esta manzana M02 y el límite del ámbito se destina a espacio de transición y da continuidad al descrito en el punto anterior.

Perímetro de calle V09

El espacio existente entre el vial V09 y el límite del ámbito, no ocupado por la manzana M02, se destina igualmente a espacio de transición entre Mercasantander y los desarrollos residenciales situados al norte.

Delimitación de la Manzana M07

Esta manzana ocupa la superficie resultante entre el vial V07 y el límite del ámbito, colindante con las calles Voluntariado y Manuel Pombo Angulo. Los límites de la manzana M07 en sus extremos noroeste y sureste son los señalados en la ordenación indicativa incluida en la ficha del Área Específica 58, resultando un frente de parcela a viario V07 de 153,65 metros de longitud.

En este caso, el espacio de transición entre los usos productivos y residenciales desarrollados en el sector S-3 se encuentra fuera del ámbito de Mercasantander y está formado por una franja verde y la propia calle Voluntariado. La transición entre los usos productivos y el dotacional deportivo que acoge el campo de fútbol no cuenta con espacio de transición alguno, considerándose el propio equipamiento deportivo un elemento de transición entre los usos productivos y residenciales.

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
 Concreción de las condiciones específicas de la ordenación del equipamiento 5.202-Mercasantander
 alcance y contenido de la concreción

Perímetro de calle V07

Al espacio resultante entre el resto del vial V07 y el límite del ámbito, coincidente con la calle exterior denominada Manuel Pombo Angulo, se le asigna la categoría de Otros, quedando como reserva para posibilitar futuras conexiones entre Mercasantander y su entorno, no previstas en el planeamiento actual.

Delimitación de la Manzana M14

En el espacio resultante entre las calles V14 y V06 y el límite del ámbito se delimita la manzana M14. En su extremo este el límite de la manzana lo marca el espacio categorizado como Otros, descrito en el punto anterior y delimitado por la prolongación de la alineación exterior de la manzana M06. El espacio de transición entre los usos productivos y residenciales se reduce a la franja verde existente en el Área de Reparto R.49. No obstante, esta franja no se encuentra calificada así por el PGOU, por lo que puede no destinarse a esta función.

Delimitación de las Manzanas M11, M12 y M13

La manzana M13 queda delimitada por los viales V04, V05 y V14, así como por el límite del ámbito. Del mismo modo, la manzana M12 queda delimitada por los viales V03, V04 y V14. Por su parte, la manzana M11, queda delimitada, además de por los viales V01, V03 y V14, por el espacio libre definido entre el ámbito y la calle Joaquín Salas, así como por el límite de ámbito.

Se muestra a continuación un croquis de la categorización realizada en el ámbito.



MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
Concreción de las condiciones específicas de la ordenación
del equipamiento 5.202-Mercasantander
alcance y contenido de la concreción

Asignación de edificabilidades

La ficha del Área Específica establece en su apartado 7 los parámetros urbanísticos de aplicación, así como los criterios de gestión y programación del desarrollo del ámbito. En concreto, en su punto 1 señala que la edificabilidad materializable es la resultante de aplicar 1,00 m²c/m²s a la superficie de parcela neta resultante del PERI. Sin embargo, como se ha indicado anteriormente, tras el recurso del Ayuntamiento de Santander no es necesaria la redacción de un PERI para establecer la ordenación el ámbito y, por tanto, la referencia al PERI fue suprimida.

Por su parte, la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo del Gobierno de Cantabria incluye en la resolución de aprobación definitiva de la Modificación Puntual 16/99 del Plan General de Ordenación Urbana de Santander, que dicha modificación implica un incremento de la superficie edificable de 2.286 m², pasando de los 104.531 m² iniciales a los 106.817 m².

Según la ordenación definitiva incluida en el presente documento, la superficie neta de parcela destinada al uso productivo es de 114.377 m²s. Si se aplicara el parámetro de edificabilidad (1,00 m²c/m²s) establecido en la ficha del Área Específica la superficie materializable sería de 114.377m²c, resultando una superficie superior a la establecida en la Modificación Puntual 16/99. No obstante, en esta concreción se ha optado por asumir el parámetro más restrictivo de ambos, por lo que se fija la edificabilidad máxima del ámbito en 106.817m²c.

Al fijarse la edificabilidad total del ámbito, en lugar de la aplicación de un parámetro relativo, se considera necesario realizar la asignación de edificabilidades por manzanas. Para ello, se ha tomado como criterio **mantener la edificabilidad por manzanas deducida de la ordenación definida en la Modificación Puntual 16/99**, resultando el siguiente reparto:

MANZANAS		
Nº	Superficie neta m ² s	Edificabilidad materializable m ² c
1	-	-
2	5.882	2.700
3	32.639	32.239
4	10.406	10.649
5	13.351	13.094
6	11.089	10.894
7	7.519	7.477
8	4.092	4.417
9	2.516	2.254
10	3.345	2.986
11	9.120	8.371
12	5.397	5.057
13	4.296	3.056
14	4.725	3.623
TOTAL	114.377	106.817

En el anexo 5.2 se comprueba que la edificabilidad realmente materializada es menor a la asignada a cada manzana.

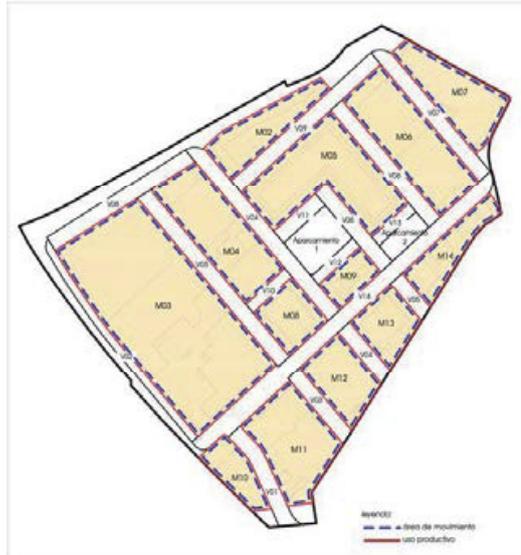
MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
Concreción de las condiciones específicas de la ordenación
del equipamiento 5.202-Mercasantander
alcance y contenido de la concreción

Establecimiento del área de movimiento de la edificación

El Área de Movimiento (artículo 3.4.6) se define teniendo en cuenta los parámetros señalados en la ficha del Área Específica, que establece un retranqueo de **3 metros** con respecto a **frente de parcela**, entendiéndose este como su dimensión en contacto con viario o espacio libre público (artículo 3.3.4), que se asimilan en este ámbito con las categorías Viario Interior y Otros. Asimismo, en lo que no contradiga a lo señalado en la ficha del Área Específica es de aplicación la ordenanza P3B, en la que se señala la necesidad de retranquearse **4 metros o la mitad de la altura de la edificación al límite del ámbito** (artículo 11.5.6).



Además, debe tenerse en cuenta que la Modificación Puntual 16/99 alteró la ficha incorporando la necesidad de retranquearse **5 metros** respecto a **la arista exterior de la red de abastecimiento** general de agua que atraviesa el ámbito.

Una vez definido el área de movimiento se observa la existencia de edificaciones disconformes con el Plan. En estos casos, los edificios, instalaciones y usos existentes con anterioridad a la aprobación del presente documento, que resulten disconformes con el Plan se clasifican según el nivel de incompatibilidad en uno de los tres grados definidos en el artículo 1.3.10 de la Normativa del PGOU (anexo 2.6), modificado el 29 de agosto de 2019 (BOC 18 septiembre 2019).

Los edificios o construcciones disconformes se entienden aplicables a cada una de las parcelas y usos, que no a la manzana completa, dado que el reparto de superficies ya atribuido no permite otra consideración. En el anexo 5.2 se aporta un estudio detallado de cada manzana en el que se indica la parcelación actual de los terrenos destinados a uso productivo.

Elementos clasificados en grado 2

Comprende las edificaciones, construcciones e instalaciones que ocupen suelo destinado a viario público, espacio libre público, equipamiento público o espacio libre de edificación de parcela expresamente señalado por el planeamiento, o sobresalgan de líneas de edificación vinculantes, y no concurren las circunstancias del grado 1.

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
Concreción de las condiciones específicas de la ordenación
del equipamiento 5.202-Mercasantander
alcance y contenido de la concreción

Se clasifica como grado 2 la **edificación situada al sureste de la manzana M06**, al considerarse que ocupa suelo destinado a viario interior, lo que afecta a la parcela sobre la que se asienta.

En estas edificaciones, construcciones e instalaciones podrán realizarse además de las obras permitidas en el grado 1, las señaladas en el artículo 1.3.10 de la Normativa del PGOU.

Elementos clasificados en grado 2

Comprende el resto de edificaciones construcciones e instalaciones disconformes con el plan, en las que no concurren las circunstancias de los grados 1 y 2.

Se clasifican como grado 3 las siguientes edificaciones:

- Manzana **M02**: Las construcciones apoyadas en el viario V04 y V09 situadas al oeste de la manzana. Así como las situadas en colindancia con el espacio libre situado entre la manzana M02 y el límite del ámbito, categorizado como Otros.
- Manzana **M03**: Construcción situada al suroeste de la manzana, apoyada en el vial V02
- Manzana **M09**: Edificios administrativos apoyados en el vial V14
- Manzana **M10**: Invernaderos adosados al límite del ámbito.
- Manzana **M13**: Construcción auxiliar situada al suroeste de la manzana apoyada en el límite del ámbito.
- Manzana **M14**. Cobertizo lineal situado en el extremo sur de la manzana, apoyado en el límite del ámbito.

En estas edificaciones, construcciones e instalaciones podrán realizarse las señaladas en el artículo 1.3.10 de la Normativa del PGOU.

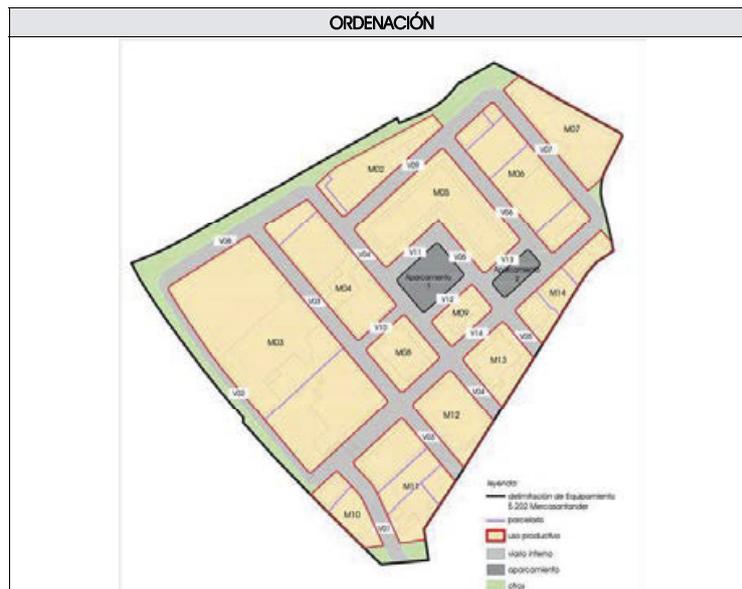
El resto de edificaciones preexistentes se considera que son conformes con el planeamiento, siendo necesaria la comprobación de dicho cumplimiento en el momento de solicitud de licencia de obras.

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
 Concreción de las condiciones específicas de la ordenación del equipamiento 5.202-Mercasantander alcance y contenido de la concreción

Resumen de la Ordenación propuesta



MANZANAS				VIARIO	
Nº	Sup. suelo m2s	Sup. Construida m2c	Edif materializable m2c	Nº	Med. Plano
1	-	-	-	1	2.439
2	5.882	1.856	2.700	2	2.573
3	32.639	16.352	32.239	3	6.357
4	10.406	6.487	10.649	4	5.977
5	13.351	6.960	13.094	5	3.135
6	11.089	5.680	10.894	6	3.237
7	7.519	6.106	7.477	7	3.449
8	4.092	2.388	4.417	8	3.523
9	2.516	1.133	2.254	9	4.021
10	3.345	1.874	2.986	10	820
11	9.120	4.382	8.371	11	1.198
12	5.397	4.774	5.057	12	872
13	4.296	2.207	3.056	13	779
14	4.725	1.911	3.623	14	9.005
MANZANAS	114.377	62.110	106.817		47.385
Otros	13.468				
Viario interior	47.385	170			
Aparc. 1	3.301	27			
Aparc. 2	1.392				
TOTAL	179.923	62.307			

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
Concreción de las condiciones específicas de la ordenación
del equipamiento 5.202-Mercasantander
efectos de la concreción de equipamiento

EFFECTOS DE LA CONCRECIÓN DE EQUIPAMIENTO

Los efectos de la concreción se limitan al establecimiento de las condiciones específicas de la ordenación del equipamiento 5.202-Mercasantander. No se altera la calificación del suelo ni el uso actual del equipamiento. Asimismo, se mantienen inalterables las redes de equipamiento y de sistemas generales del Plan General de Ordenación Urbana y no se modifica el viario municipal propuesto en el PGOU.

La ordenación propuesta únicamente actualiza el límite del ámbito y establece la ordenación interior definitiva del Área Específica 58. Al final del presente apartado se aporta la nueva redacción de la ficha del Área Específica, en la que se refunde la ordenación propuesta con los cambios acaecidos hasta la fecha en lo que al ámbito se refiere. Incorpora la nueva redacción la ficha gráfica de ordenación del ámbito, que reproduce el plano o.1 Ordenación General del Ámbito.

A continuación se exponen los cambios introducidos en cada uno de los nueve apartados. Se muestra para cada punto la redacción vigente de la ficha, en la que ya se han incorporado los antecedentes urbanísticos, y se describen los cambios que produce la concreción.

Efectos de la concreción de equipamiento sobre el planeamiento vigente

1. DENOMINACIÓN Y TIPO

Mercasantander, 3, singular

Tal y como señala el artículo 10.2.6, el Plan distingue cinco tipos de Áreas Específicas, correspondiéndose las identificadas como 3 - Singulares con *situaciones únicas o no generalizables*.

No se prevé ningún cambio en la redacción de este apartado.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

Situadas en proximidad al norte del cruce de la autopista de Torrelavega y la carretera nacional. Su ámbito es el grafiado con la sigla 58.3 en el plano de ordenación y calificación de suelo, coincidente con el sistema general 33.

En este apartado se describe la ubicación del ámbito. En la versión original existía una errata, que ya había sido corregida, cuando se señala que el Área Específica se corresponde con el sistema general 99, tratándose realmente del SG.33-UR.

No se prevé ningún cambio en la redacción de este apartado.

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
Concreción de las condiciones específicas de la ordenación
del equipamiento 5.202-Mercasantander
efectos de la concreción de equipamiento

3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN

Ámbito destinado al abastecimiento del comercio mayoritario, delimitado y proyectado con carácter unitario específico sobre terreno de gran tamaño.

Las condiciones de borde y la integridad de trazado de lo que el Plan denomina arco sur, aconseja la alteración de su perímetro, sin merma de condiciones funcionales.

Dado lo anterior y el carácter de la actividad y las instalaciones se considera conveniente y oportuno señalarla como área específica de categoría especial.

En el apartado 3 se señala la necesidad de redelimitar el ámbito, ajustándolo a los desarrollos urbanísticos del entorno. Actualmente, se encuentran desarrollados el sector de suelo urbanizable programado S-3, el Área de Reparto R.49 y el Área Específica AE116, quedando pendientes el Área de Reparto R.44 y el sector de suelo urbanizable no programado A-10. El desarrollo del mencionado Sector S-3 hace necesario el ajuste perimetral del ámbito.

Se prevé un cambio en la redacción de este apartado eliminando el párrafo "Las condiciones de borde y la integridad de trazado de lo que el Plan denomina arco sur, aconseja la alteración de su perímetro, sin merma de condiciones funcionales." Debido a que es objeto del presente documento el ajuste del perímetro.

4. SUPERFICIE

Según medición cartográfica: 180.970 m². Prevalecerá no obstante la medición que resulte del replanteo, trascripción topográfica o planos de mayor escala.

La existencia de una cartografía más precisa ha permitido una definición más ajustada a la realidad. Esta mayor definición permite no sólo realizar un cálculo más exacto de la superficie total del ámbito, sino también de cada una de las manzanas o zonas en las que se subdivide interiormente.

Se prevé un cambio en la redacción de este apartado sustituyendo la medición inicial de 180.970 m² por la nueva medición de 179.923m².

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Ordenar una situación especial de edificación y usos, mediante la aplicación de criterios conceptualmente análogos a los que presiden la ordenación general en el término municipal.

Se interpreta de la ficha la necesidad de ordenar internamente el Ámbito identificando las diferentes zonas según el uso que se pretenda en ellas, independientemente de que todo el ámbito se encuentra calificado como equipamiento público.

No se prevé ningún cambio en la redacción de este apartado.

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
Concreción de las condiciones específicas de la ordenación
del equipamiento 5.202-Mercasantander
efectos de la concreción de equipamiento

6. ORDENACIÓN

1. La existente, con las ampliaciones u obras que pudieran resultar de los parámetros y condiciones establecidas en esta ficha.

Como se ha indicado anteriormente, tras el recurso presentado por el Ayuntamiento de Santander, la ordenación del ámbito no requiere de la redacción de un PERI, lo que motivó la redacción vigente de este punto.

Se prevé un cambio en la redacción de este apartado sustituyendo el texto vigente por la establecida en la Concreción de las condiciones específicas de la ordenación del equipamiento 5.202-Mercasantander.

7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

1. Edificabilidad materializable: la resultante de aplicar 1,00 m²/m² a la superficie de parcela neta, estimada en 106.817m².
2. Ocupación máxima sobre parcela neta: 80%.
3. Retranqueo a frente de parcela: 3 metros (5 metros en caso de no existir acera).
4. Retranqueo a la arista exterior de la Red de abastecimiento de agua: 5 metros.
5. Ordenanza subsidiaria: P3B.
6. Área de reparto: no procede
7. Uso y tipología característicos: no procede
8. Sistema de actuación: no procede
9. Programación: se considera ejecutado el planeamiento salvo en lo referente a nueva delimitación que podrá realizarse previamente a, o en conjunción con, el desarrollo del planeamiento entorno.

En el presente documento no se modifican ni se introducen nuevos parámetros o condicionantes de gestión y programación, asumiendo las señaladas inicialmente en el PGOU, así como las aprobadas posteriormente en las diferentes modificaciones urbanísticas que han ido alterando lo inicialmente establecido y que se recogen en este documento a modo de texto refundido.

En el Punto 1 se indica la Edificabilidad materializable del ámbito. Como se ha expuesto en el contenido del documento se asume como edificabilidad materializable total del ámbito la recogida en la resolución de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual 16/99 que fijaba dicha edificabilidad en 106.817 m². Se asume igualmente la asignación de la edificabilidad por manzanas propuesta en dicha Modificación Puntual 16/99 y que queda recogida en el presente documento.

El Punto 2 expresa la Ocupación máxima como el 80% de la parcela neta. Se mantiene la redacción original.

En el Punto 3 se fija el Retranqueo a frente de parcela en 3 metros (5 metros en caso de no existir acera). Se mantiene el retranqueo previsto. No obstante, al definirse las alineaciones de manzana, no es necesario diferenciar entre las situaciones con o sin acera.

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
Concreción de las condiciones específicas de la ordenación
del equipamiento 5.202-Mercasantander
efectos de la concreción de equipamiento

El Punto 4 establece el Retranqueo a la arista exterior de la Red de Abastecimiento en 5 metros, redacción que se vio modificada por la aprobación de la Modificación Puntual 16/99, que corrigió tanto la distancia como el servicio al que hace referencia, estableciendo la necesidad de guardar 5 metros a la arista exterior de la red de abastecimiento de agua.

El Punto 5 señala como Ordenanza subsidiaria la P3B. Se mantiene dicha referencia a la categoría de Uso Productivo. Asimismo, se añaden como ordenanzas subsidiarias la Ordenanza de Zona de Viario, en las categorías de Viario Interno y Aparcamiento, y la Ordenanza de Zona de Espacios Libres en la categoría de Otros.

El Punto 6 indica que no procede referencia a Área de Reparto alguno. Se mantiene la redacción original.

El Punto 7 señala igualmente que no procede el establecimiento de Uso y tipología característicos. Se mantiene la redacción original.

En el Punto 8 se indica que no procede señalar el Sistema de actuación. Se mantiene la redacción original.

En el Punto 9, referido a la Programación, la ficha indica que se considera ejecutado el planeamiento salvo en lo referente a nueva delimitación que podrá realizarse previamente a, o en conjunción con, el desarrollo del planeamiento entorno. Uno de los objetivos del presente documento es el de dar respuesta a este punto en lo que se refiere a la nueva delimitación, por lo que se modifica su redacción.

En base a lo expuesto se prevén los siguientes cambios en la redacción de este apartado:

Punto 1. Edificabilidad materializable: es 106.817 m2. La asignación de la edificabilidad por manzanas es la establecida en la Concreción de las condiciones específicas de la ordenación del equipamiento 5.202-Mercasantander, que se resume en la siguiente tabla:

MANZANAS		
Nº	Superficie neta m2s	Edificabilidad materializable m2c
1	-	-
2	5.882	2.700
3	32.639	32.239
4	10.406	10.649
5	13.351	13.094
6	11.089	10.894
7	7.519	7.477
8	4.092	4.417
9	2.516	2.254
10	3.345	2.986
11	9.120	8.371
12	5.397	5.057
13	4.296	3.056
14	4.725	3.623
TOTAL	114.377	106.817

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
Concreción de las condiciones específicas de la ordenación
del equipamiento 5.202-Mercasantander
efectos de la concreción de equipamiento

Punto 3: Retranqueo a frente de parcela: 3 metros.

Punto 5: Ordenanzas Subsidiarias:

Categoría de Uso Productivo: Ordenanza de Zona P3B

Categoría Viario Interno y Aparcamiento: Ordenanza de Zona de Viario

Categoría Otros: Ordenanza de Zona de Espacio Libre

Punto 9: Programación: Se considera ejecutado el planeamiento.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Serán usos permitidos los señalados como Área de Servicios Urbanos y Administrativos de Interés Público por el Plan General que se revisa.
2. Será autorizable la instalación de gasolinera o estación de servicio.
3. La ordenación grafada en la ficha, tiene carácter indicativo.
4. Manzana 07. Longitud máxima del edificio 134 m. Plantación de barrera de árboles al noreste y sureste.

Los puntos 1 y 2 del apartado 8 hacen referencia a los usos permitidos y autorizables. Para evitar acudir a la normativa del Plan General de 1987, al que hacen referencia los usos descritos en la ficha se redacta el punto 1 indicando los usos equivalentes en la Normativa vigente.

En el Punto 3 se señala que la ordenación gráfica tiene carácter indicativo. Uno de los objetivos del presente documento es el establecimiento de la ordenación definitiva y vinculante del ámbito, por lo que se elimina este punto del contenido de la ficha.

En punto 4 se señala lo siguiente: "Manzana 07. Longitud máxima del edificio 134 m. Plantación de barrera de árboles al Noreste y Sureste", conforme a lo aprobado en sesión de 9 de mayo de 2005 relativo a la concreción de las condiciones de la parcela 07 del equipamiento 5.202 por la que se alteró el Anexo 10 "Listado de Equipamientos" del Plan General, en lo relativo al apartado Observaciones, incorporando el texto: "Manzana 07. Longitud máxima del edificio 134 m. Plantación de barrera de árboles al Noreste y Sureste". No se plantea modificación de este punto.

En este apartado 8 "Observaciones y Condicionantes" se incorporará un nuevo punto referido a las edificaciones disconformes con el Plan General, teniendo en cuenta la nueva redacción del artículo 1.3.10 de la Normativa modificado durante la evolución urbanística del ámbito. El presente documento identifica expresamente las edificaciones disconformes con el Plan y su grado de disconformidad.

En base a lo expuesto se prevé el siguiente cambio en la redacción de este apartado:

Punto 1: Serán usos permitidos los actualmente existentes y, en general, los usos de Interés Público y Social de carácter Administrativo y de Servicio general a la población.

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
Concreción de las condiciones específicas de la ordenación
del equipamiento 5.202-Mercasantander
efectos de la concreción de equipamiento

Punto 4: Se consideran disconformes con el Plan General las edificaciones así señaladas en los planos de ordenación de la Concreción de las condiciones específicas de la ordenación del equipamiento 5.202-Mercasantander.

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
 Concreción de las condiciones específicas de la ordenación del equipamiento 5.202-Mercasantander efectos de la concreción de equipamiento

Nueva ficha del Área Específica 58

1. DENOMINACIÓN Y TIPO		
Mercasantander, 3, singular		
2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO		
Situadas en proximidad al norte del cruce de la autopista de Torrelavega y la carretera nacional. Su ámbito es el grafiado con la sigla 58.3 en el plano de ordenación y calificación de suelo, coincidente con el sistema general 33.		
3. ORIGEN Y JUSTIFICACIÓN		
Ámbito destinado al abastecimiento del comercio mayoritario, delimitado y proyectado con carácter unitario específico sobre terreno de gran tamaño.		
Dado lo anterior y el carácter de la actividad y las instalaciones se considera conveniente y oportuno señalarla como área específica de categoría especial.		
4. SUPERFICIE		
Según medición cartográfica: 179.923 m2. Prevalecerá no obstante la medición que resulte del replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor escala.		
5. OBJETIVOS Y CRITERIOS		
Ordenar una situación especial de edificación y usos, mediante la aplicación de criterios conceptualmente análogos a los que presiden la ordenación general en el término municipal.		
6. ORDENACIÓN		
La establecida en la Concreción de las condiciones específicas de la ordenación del equipamiento 5.202-Mercasantander y recogida en esta ficha.		
7. PARÁMETROS, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN		
1. Edificabilidad materializable: es 106.817 m2. La asignación de la edificabilidad por manzanas es la establecida en la Concreción de las condiciones específicas de la ordenación del equipamiento 5.202-Mercasantander, que se resume en la siguiente tabla:		
MANZANAS		
Nº	Superficie neta m2s	Edificabilidad materializable m2c
1	-	-
2	5.882	2.700
3	32.639	32.239
4	10.406	10.649
5	13.351	13.094
6	11.089	10.894
7	7.519	7.477
8	4.092	4.417
9	2.516	2.254
10	3.345	2.986
11	9.120	8.371
12	5.397	5.057
13	4.296	3.056
14	4.725	3.623
TOTAL	114.377	106.817
2. Ocupación máxima sobre parcela neta: 80%.		
3. Retranqueo a frente de parcela: 3 metros.		
4. Retranqueo a la arista exterior de la red de abastecimiento de agua: 5 metros.		

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
Concreción de las condiciones específicas de la ordenación
del equipamiento 5.202-Mercasantander
efectos de la concreción de equipamiento

5: Ordenanzas Subsidiarias:

Categoría de Uso Productivo: Ordenanza de Zona P3B

Categoría Viario Interno y Aparcamiento: Ordenanza de Zona de Viario

Categoría Otros: Ordenanza de Zona de Espacio Libre

6. Área de reparto: no procede

7. Uso y tipología característicos: no procede

8. Sistema de actuación: no procede

9. Programación: se considera ejecutado el planeamiento.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. Serán usos permitidos los actualmente existentes y, en general, los usos de Interés Público y Social de carácter Administrativo y de Servicio general a la población.

2. Será autorizable la instalación de gasolinera o estación de servicio.

3. Manzana 07. Longitud máxima del edificio 134 m. Plantación de barrera de árboles al Noreste y Sureste.

4. Se consideran disconformes con el Plan General las edificaciones así señaladas en los planos de ordenación de la Concreción de las condiciones específicas de la ordenación del equipamiento 5.202-Mercasantander.

9. FICHA GRÁFICA



MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



PGOU de Santander
Concreción de las condiciones específicas de la ordenación
del equipamiento 5.202-Mercasantander
planos

PLANOS

información

- i.1 Situación
- i.2 Propiedad Catastral
- i.3 Clasificación del Suelo. PGOU Santander (BOC 31/04/1997)
- i.4 Parcelación

ordenación

- o.1 Ordenación General del Ámbito
- o.2 Categorización del Suelo
- o.3 Área de Movimiento de la Edificación (Envolvente Máxima)
- o.4 Secciones Tipo
- o.5 Edificaciones Disconformes con el PGOU
- o.6 Afección. Red de Abastecimiento de Santander.

MIÉRCOLES, 20 DE MARZO DE 2024 - BOC NÚM. 57



Don Juan José Fernández Gómez, mayor de edad, vecino de Santander, con domicilio profesional en la calle Joaquín Salas núm. 6 con D.N.I. ***369**, en nombre y representación de la Cía Mercantil "MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE SANTANDER, S.A.", en acrónimo "MERCASANTANDER, S.A.", en mi condición de Director Gerente y haciendo uso de los poderes que me fueron conferidos en escritura otorgada el día 4 de Agosto de 2003 ante el Notario que fue de Santander, don Jesús María Ferreiro Cortines, bajo el núm. 2360 de su protocolo, domiciliada en Santander, calle ----- provista de C.I.F. ***0075**, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada el día 8 de Julio de 1968 ante el Notario que fue de Santander, don Luis Fernández y Fernández, bajo el número 1.610 de su protocolo, que figura inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria al Tomo 563 del Archivo, Folio 25, Hoja S-6.081, Inscripción 1ª, en relación con el documento denominado *CONCRECIÓN DE LAS CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA ORDENACIÓN DEL EQUIPAMIENTO 5.202-MERCASANTANDER*, redactado por Ratio Ingenieros en noviembre de 2023,

DECLARA

Que MERCASANTANDER, S.A. es el **promotor** de dicho documento, tramitado ante el Ayuntamiento por el redactor del mismo, don Marcos Jayo Ruiz, en nombre de la Mercantil "RATIO INGENIEROS, S.L.", existiendo un contrato de asistencia técnica suscrito entre las partes de fecha 30/10/2023.

Que la ordenación que se contempla en el referido documento, tramitado por el Ayuntamiento de Santander (con información pública anunciada en el BOC de 10 de enero de 2024) responde a los **requerimientos de la actividad que desarrolla MERCASANTANDER, S.A.**, como **titular** de los terrenos integrados en el equipamiento 5.202.

Que MERCASANTANDER, S.A. propone que el Ayuntamiento de Santander proceda a la **desestimación de la alegación presentada por FOOD 2000 SL**, amparándose en el contenido del informe emitido por Ratio Ingenieros SL con fecha trece de febrero de 2024.

Que MERCASANTANDER, S.A. **asume la responsabilidad íntegra que pudiera derivarse de la ordenación propuesta, en especial en relación con los derechos de superficie atribuidos a concesionarios, o cualquiera otro.**

Firmado por ***9369** JUAN JOSE FERNANDEZ (R: ****0756*) el día 13/02/2024 con un certificado emitido por AC Representación

En Santander, a 13 de febrero de 2024

Juan José Fernández Gómez

1

CVE-2024-1718