

ANEXO XII

GUIA E INFORMACIÓN PARA LA REDACCIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL ACTIVO REVERSIBLE

El licitador deberá presentar un Anteproyecto técnico del activo reversible que permita valorar la calidad, funcionalidad, durabilidad, facilidad de mantenimiento, integración en la parcela y adecuación logística de la solución propuesta.

El Anteproyecto tendrá por finalidad definir técnicamente el activo que, una vez ejecutado, quedará incorporado al derecho de superficie y revertirá a **MERCAPALMA, S.A.** al término de su vigencia. La valoración atenderá especialmente a que la propuesta genere un activo industrial o logístico-alimentario de calidad, durable y mantenible.

1. CONTENIDO MÍNIMO:

A. Memoria descriptiva y justificativa

- a. datos de partida;
- b. programa de necesidades;
- c. descripción general del activo proyectado;
- d. justificación de la solución adoptada;
- e. encaje urbanístico básico: ocupación, edificabilidad, retranqueos, altura, accesos y usos previstos;
- f. cuadro de superficies: parcela, ocupación, superficie construida, superficie útil aproximada, zonas exteriores, muelles, aparcamiento interior y áreas de maniobra;
- g. descripción funcional de la actividad prevista y su relación con el activo;
- h. justificación de la calidad, durabilidad, mantenimiento y reposición.

B. Memoria constructiva básica

La memoria constructiva deberá describir los sistemas principales previstos, sin valoración económica:

- a. cimentación, terreno y condiciones de contorno, considerando expresamente el carácter inundable de las parcelas;
- b. estructura portante, modulación, luces, altura libre y capacidad de adaptación;
- c. soleras y pavimentos, con resistencia adecuada a tráfico pesado, uso alimentario/logístico, limpieza y reparabilidad;
- d. envoltente, cubierta, fachadas, aislamiento, estanqueidad, durabilidad y comportamiento frente a humedad, corrosión y mantenimiento;
- e. compartimentación, sectorización, modularidad y posibilidad de redistribución;
- f. carpinterías, cerramientos, portones, accesos y muelles;
- g. instalaciones fijas: agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, datos, PCI, ventilación y demás instalaciones básicas;
- h. urbanización interior: pavimentos exteriores, drenaje, cerramiento, accesos, iluminación, señalización, aparcamiento y maniobra;
- i. seguridad y control: previsión de CCTV, control de accesos e integración con sistemas generales cuando proceda;
- j. mantenimiento: accesibilidad a cubiertas, instalaciones registrables, sustitución de equipos y seguridad en operaciones de mantenimiento.

C. Planos

1. situación y emplazamiento;
2. planta general de parcela;
3. planta del activo principal y plantas intermedias o altillos, si existen;
4. planta de cubierta;
5. alzados de las cuatro fachadas;
6. secciones longitudinales y transversales;
7. plano de accesos, circulaciones interiores, aparcamiento y maniobra;
8. plano de muelles, zonas de espera, carga y descarga;
9. esquema básico de instalaciones principales;
10. esquema de drenaje, evacuación de aguas, cotas, pendientes, puntos bajos y elementos de laminación o retención;
11. esquema de fases de ejecución, si procede.

2. **CONDICIONANTES ESPECÍFICOS**

INUNDABILIDAD

Dado el condicionante de inundabilidad de las parcelas, y de acuerdo con el documento auxiliar de inundabilidad que se incorpora al pliego, el Anteproyecto deberá justificar la solución adoptada frente a episodios de lluvia intensa o inundación. En particular, deberá justificar:

- a. la cota de implantación del activo, solera, accesos, muelles, zonas técnicas, cuadros eléctricos, equipos críticos y áreas sensibles;
- b. la elevación razonada de la cota funcional del activo y de sus elementos críticos por encima de la cota de inundación de referencia considerada, con el resguardo técnicamente justificado;
- c. la compatibilidad entre cotas, rasantes, pendientes, accesos, muelles, aparcamiento, maniobra y funcionamiento ordinario de la actividad;
- d. la cimentación y contención frente a posibles niveles freáticos altos, subpresiones, sobrepresiones hidrostáticas, empujes, flotabilidad de elementos enterrados y estabilidad de muros o contenciones;
- e. el drenaje interior de parcela, puntos bajos, captación, evacuación, reboses controlados y conexión a redes existentes;
- f. las medidas de laminación, retención, infiltración o reutilización de aguas pluviales, tales como balsas de laminación, aljibes, depósitos, SUDS o soluciones equivalentes;
- g. la no afección indebida a viales, aceras, parcelas colindantes, redes comunes o espacios generales de **MERCAPALMA, S.A.**;
- h. la protección de accesos, muelles, zonas de carga y descarga, espera y aparcamiento frente a pérdida de funcionalidad;
- i. la facilidad de inspección, limpieza y mantenimiento de los sistemas de drenaje, laminación, retención y evacuación;
- j. las medidas básicas de contingencia, operación y recuperación ante episodios de lluvia intensa o inundación.

No se valorará la mera elevación de cotas si esta genera problemas de accesibilidad, pendientes inadecuadas, pérdida de funcionalidad logística, afecciones a terceros, barreras al flujo de escurrimiento o mayor riesgo sobre espacios comunes.

ORDENACIÓN DEL APARCAMIENTO Y MANIOBRA INTERIOR

El Anteproyecto deberá justificar la ordenación del aparcamiento, carga, descarga, espera y maniobra de vehículos dentro de la parcela adjudicada.

Como mínimo, deberá preverse la dotación de plazas de aparcamiento exigida por el planeamiento urbanístico aplicable, tomando como referencia **una plaza (de turismos) por cada 100 m² de edificación o superficie construida**, salvo que la normativa urbanística específica aplicable establezca una exigencia distinta.

Además de dicha dotación mínima, el diseño de la parcela deberá garantizar que los vehículos (no turismos) vinculados a la explotación —furgonetas, camiones rígidos, vehículos frigoríficos, camiones articulados, tráileres, vehículos de reparto, proveedores y clientes profesionales— puedan realizar sus operaciones de acceso, espera, carga, descarga, maniobra, parada y estacionamiento íntegramente dentro del interior de la parcela, sin invadir aceras, viales, zonas comunes, espacios de circulación general ni aparcamientos del recinto.

A efectos de dimensionamiento preliminar, deberá considerarse una necesidad operativa mínima equivalente a **un vehículo de carga o distribución por cada 4 metros lineales de muelle o fachada logística operativa**, adaptando la tipología de vehículo a la actividad propuesta.

Salvo justificación expresa, deberán considerarse dimensiones de diseño no inferiores a las recogidas en la Orden Circular 32/2012 - Guía de Nudos en base al Reglamento General de Vehículos:

- Furgón: 2,05 x 6,35 m
- Camión Ligero: 2,55 x 10,55 m
- Vehículo articulado: 2,55 x 16,5 m

ANEXO DE INUNDABILIDAD DE LA UNIDAD ALIMENTARIA MERCAPALMA, S.A.

El 23 de octubre de 2007 se aprobó la Directiva 2007/60/CE, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación (transpuesta a través del RD 903/2010 de evaluación y gestión de riesgos de inundación). Esta normativa conlleva tres grupos de tareas que se revisan cada seis años de acuerdo con su artículo 21 y cuyo procedimiento de revisión y actualización comprende 3 fases:

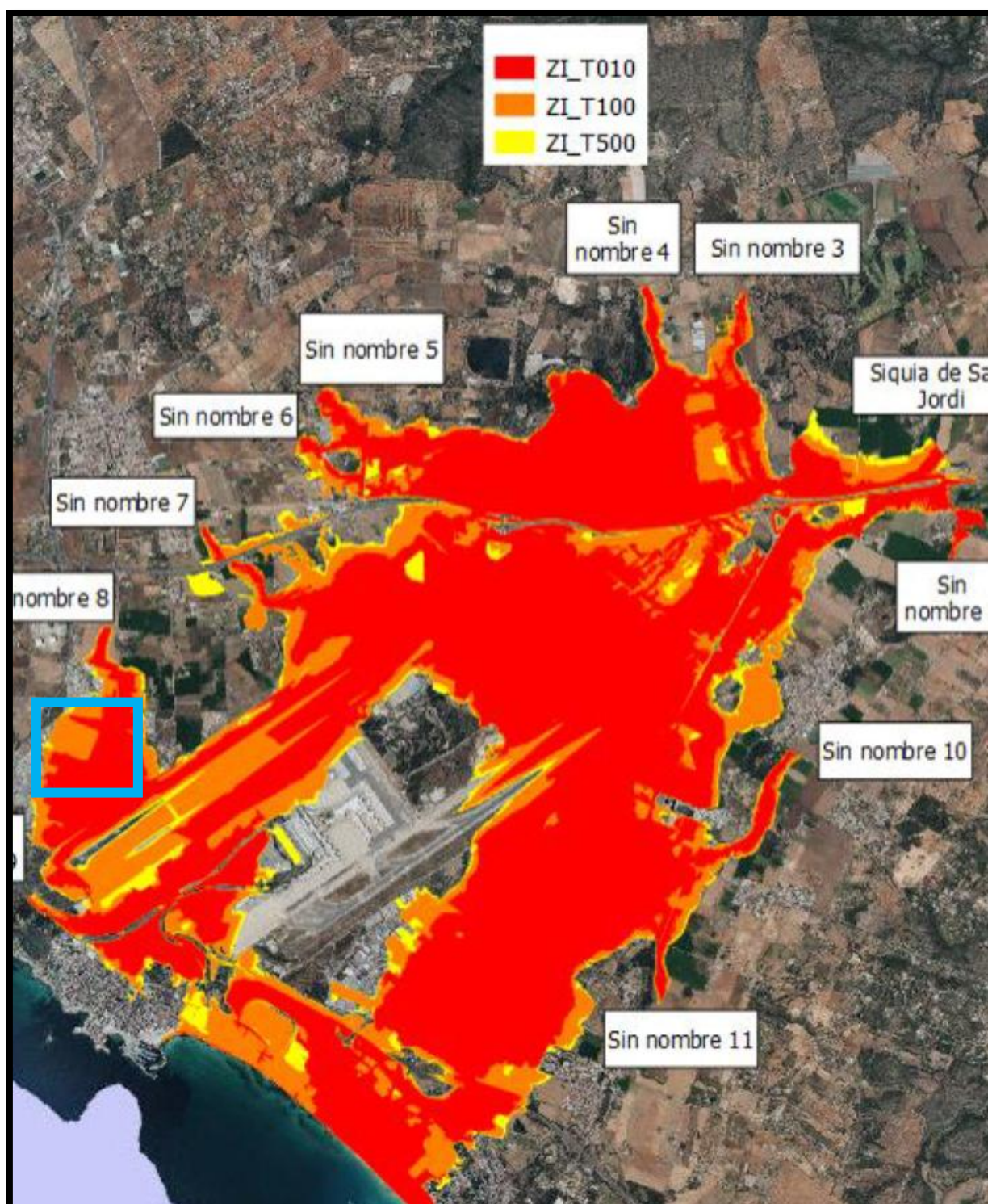
- Fase I: revisión y actualización de la Evaluación Preliminar del Riesgo de Inundación (EPRI) que da lugar a aquellas Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSIs)
- Fase II: elaboración de los Mapas de Peligrosidad y Riesgo de Inundación (MAPRI) que da lugar, entre otros a los calados de avenida asociados a períodos de retorno de 500 años
- Fase III: elaboración del PGRI que da lugar a un programa de medidas.

Durante el período 2011–2015 se desarrolló en las Illes Balears el primer ciclo de aplicación de esta Directiva de Inundaciones, que culminó con la aprobación de los PGRI en el año 2016. Desde entonces, se han implantado dichos PGRI y se han aprobado las actualizaciones y revisiones previstas de la APRI y de los mapas de peligrosidad y riesgo de inundación correspondientes al segundo ciclo de aplicación de la Directiva, que han finalizado con la revisión de los PGRI. De este modo, la revisión y actualización que dio lugar al PGRI del segundo ciclo fue aprobada mediante el Real Decreto 198/2023, de 21 de marzo. En el mismo decreto, en la disposición adicional tercera se hacía mención expresa que dicho PGRI de 2º ciclo debería ser revisado y actualizado, en base al RD 903/2010, a más tardar el 22 de diciembre de 2027, y a continuación cada 6 años.

Por ello, la Demarcación inició los trámites correspondientes y encargó la realización de estudios hidrológicos e hidráulicos y generación de cartografía de zonas inundables de las Islas Baleares, cuyos resultados fueron sometidos a información pública el 10/06/2024 durante un periodo de 3 meses en consonancia con el apartado 2 del art.14 ter del RD 665/2023 por el cual se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) aprobado por el RD 849/1986, presentándose 12 alegaciones, 1 observación y 6 solicitudes de ampliación de la documentación expuesta.

En consonancia con dicho artículo, una vez analizadas las alegaciones y, en caso de ser necesario, revisada la cartografía asociada, se aprobará el expediente y se procederá a remitir la citada cartografía para su integración en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI). Dado que dicha cartografía aún no aparece en el SNCZI, no está aprobada.

En cualquier caso, vale la pena analizar dicha cartografía de zonas inundables en fase de aprobación pues según la última modelización, se ha incluido la zona inundable de la Siquia de Sant Jordi que se extiende por toda la zona del aeropuerto y **MERCAPALMA, S.A.**



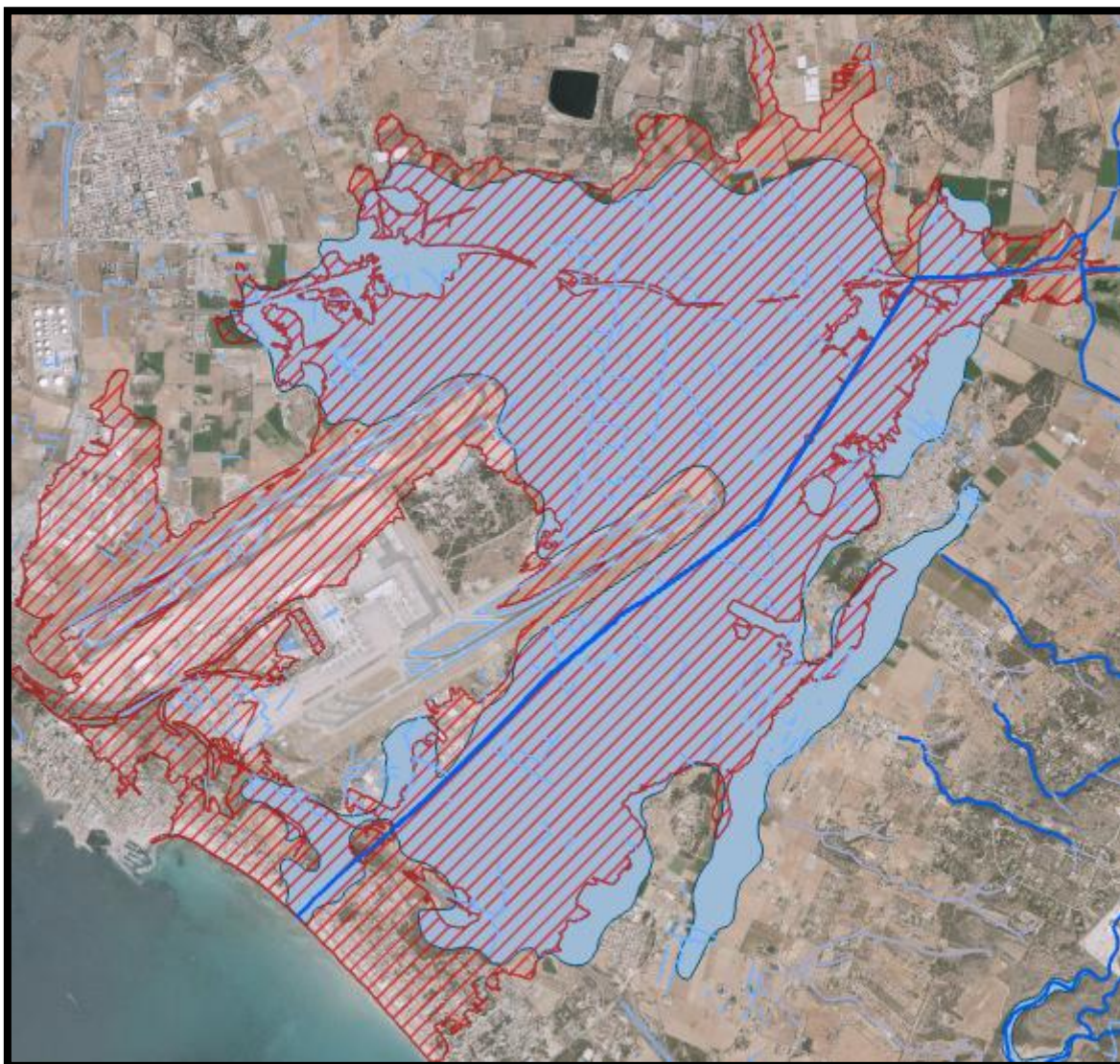
Estudio Hidráulico de Zonas Inundables – Demarcación Hidrográfica de las Islas Baleares

Según el estudio más reciente, la parte más oriental de **MERCAPALMA, S.A.** tiene un riesgo potencial de inundación alto o frecuente (T=10 años), y el resto un riesgo potencial medio o ocasional (T=100 años), no siendo necesario recurrir a periodos de retorno de 500 años.

Los resultados de este estudio no sorprenden pues ya en la revisión del PGRI (2º ciclo) se delimitaron llanuras geomorfológicas de inundación, áreas vulnerables a inundación

a través de criterios geomorfológicos y no hidrológico-hidráulicos, que ya formaban parte del 1r ciclo pues provenían de un estudio del 2001 (Atlas de delimitación geomorfológica de las redes de drenaje y llanuras de inundación de las Islas Baleares). Si bien algunas de estas llanuras no fueron incorporadas al SNCZI, si se incluyeron expresamente en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares (PHIB de tercer ciclo (2022-2027) como Zonas Potencial Inundables, sometidas, a efectos del PHIB, a las mismas restricciones y limitaciones que las Zonas Inundable a falta de la realización de estudios hidrológico-hidráulicos concretos que delimiten cartográficamente las zonas inundable correspondientes a la avenida de periodo de retorno de 500 años así como las zonas de flujo preferente.

Entre dichas llanuras geomorfológicas se encontraba la de la Siquia de Sant Jordi que se extiende por toda la zona del aeropuerto dejando a **MERCAPALMA, S.A.** fuera de su ámbito (sombreado en azul), sin embargo, una vez realizados los últimos estudios hidrológico-hidráulicos en estado de aprobación (sombreado con trama rayada en rojo) se ha extendido el ámbito englobándose en esta ocasión a **MERCAPALMA, S.A.**.



IDEIB – ZPI (PHIB 2022 aprobado) sombreado en azul y ZI (en tramitación) sombreado trama rayada en rojo

De hecho, **MERCAPALMA, S.A.** estaría no solo dentro de la llanura de inundación sino dentro de la Zona de Flujo Preferente (ZFP).



IDEIB – ZFP en tramitación



IDEIB – ZFP en tramitación, Zoom MercaPalma

En base a los últimos estudios realizados en fase de aprobación, incluso pueden consultarse los calados para el período de retorno de 500 años.



IDEIB – ZI en tramitación, Calados T=500 años

A partir de dicha simulación (en tramitación) puede verse como el calado para el período de retorno de 500 años en las inmediaciones de las parcelas

Puede verse como el calado para el período de retorno de 500 años en las parcelas y sus inmediaciones es relevante (por encima de 0,7 m); concretamente:

- En el conjunto de parcelas (1) se alcanzan cotas que se van desde 0,7 y 1,2 m a fondo de parcela, en términos generales, y rangos de 1,2 y 1,6 m en las zonas más septentrionales y/o próximas al vial, alcanzado incluso localmente rangos de 1,6 y 2 m
- En el conjunto de parcelas (2) la situación es aún más desfavorable alcanzándose calados bastante uniformes en el rango de 1,6 y 2 m.
- En el conjunto de parcelas (3) la situación es algo más intermedia con calados en el rango de 1,2 y 1,6 de forma bastante uniforme.
- aún más desfavorable alcanzándose calados bastante uniformes en el rango de 1,6 y 2 m.
- En el conjunto de parcelas (4), la parcela más meridional se enfrenta a calados mayores que alcanzan el rango de 1,6 y 2 m de altura, mientras que la situación de parcela más septentrional es algo más favorable con calados que oscilan entre 0,7 y 1,6 m.

Por otra parte, el art. 91 de las Normas del PHIB establece una serie de limitaciones en ZI y ZPI, diferenciando entre nuevas edificaciones y edificaciones existentes, como sería el caso. Para este segundo caso establece que la Administración Hidráulica promoverá la adopción de medidas de protección contra el riesgo de inundación.

Así mismo, el art. 93 establece las actuaciones en ZI o ZPI excluidas de solicitar autorización a la Dirección General de Recursos Hídricos (DGRH), concretamente se especifica:

b) Las actuaciones de conservación o rehabilitación de construcciones o edificaciones existentes indicadas en el artículo 106 del PHIB cuando no modifiquen la circulación libre de las aguas o no representen obstáculos para el flujo de escorrentía, el desagüe o las avenidas de las aguas, que no se ejecuten en sótanos y que no impliquen un aumento del riesgo para las personas.

El art. 106 especifica como actuaciones de conservación o rehabilitación en construcciones o edificaciones existentes:

2. a) Las actuaciones de conservación o rehabilitación de construcciones o edificaciones existentes en zona de policía, siempre que no supongan un aumento de la superficie de suelo ocupado ni la modificación de la configuración exterior en planta.

3. La ejecución de estas actuaciones se realizará previa presentación, ante la DGRH, de la declaración responsable mediante la cual el promotor se comprometa al cumplimiento de los requisitos mínimos establecidos en la normativa – y exprese que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, así como su compromiso a trasladar esta información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar –.

Dicha declaración responsable se presentará con un mes de antelación e irá acompañada de una memoria descriptiva de la actuación pretendida. A tal efecto, la DGRH facilitará el modelo de declaración responsable y se reserva la facultad de comprobar la veracidad y exactitud de los datos consignados en la declaración.

4. Los requisitos mínimos que deben cumplir estas actuaciones de conservación o rehabilitación en construcciones o edificaciones existentes son los siguientes:

a) No se podrán depositar materiales, de cualquier tipo, que puedan dificultar el libre discurrir de las aguas o que, al ser arrastrados, puedan reducir la capacidad hidráulica del cauce.

b) Se adoptarán las medidas necesarias para evitar el depósito y vertido de sustancias susceptibles de contaminar las aguas superficiales o subterráneas.

c) El promotor será responsable del proyecto, de la ejecución de la obra y de los daños que puedan producirse al dominio público hidráulico o a terceros durante la ejecución.

En cualquier caso, de acuerdo al apartado 6 del art. 92 del PHIB en concordancia con el apartado 4 del art. 14 bis del RDPH, *con carácter previo a las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.*

Teniendo presente este análisis, si bien en la actualidad **MERCAPALMA, S.A.** no forma parte de una Zona Inundable, por prudencia se considera necesario seguir toda la tramitación que sea pertinente ante la DGRH (declaración responsable acompañada del PB), además de la adopción de aquellas medidas que sean sostenibles y viables económicamente (preservación de ingresos ante episodios de inundación al disminuir

probabilidad y sobre todo impacto así como un menor desembolso de obras de reparación tras el siniestro) para la protección contra inundaciones, recomendando para ello las guías publicadas por MITECO:

- Guía para la reducción de la vulnerabilidad de los edificios frente a las inundaciones
- Recomendaciones para la construcción y rehabilitación de edificaciones en zonas inundables
- Guías de adaptación al riesgo de inundación: Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDs), medida muy interesante a incorporar en la urbanización colindante de los pabellones (calles C, D y G) teniendo en cuenta el paso de tráfico pesado