

ANEXO II

RELACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOTES



LOTE	PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	CANON DE ADJUDICACIÓN MÍNIMO (ÚNICO)	CANON SUPERFICIARIO MÍNIMO (MENSUAL)	PRECIO MÍNIMO DEL CONTRATO	COMPROMISO INVERSIÓN REVERSIBLE MÍNIMO	COMPROMISO INVERSIÓN REVERSIBLE MÁXIMO PUNTUABLE	SEGURO DAÑOS (IMPORTE DE COBERTURA)
1	5.11	2.083,00	59.990,40 €	4.999,20 €	1.859.702,40 €	249.960,00 €	2.166.320,00 €	3.124.500 €
2	5.12	2.407,00	69.321,60 €	5.776,80 €	2.148.969,60 €	288.840,00 €	2.503.280,00 €	3.610.500 €
3	5.13	2.523,00	72.662,40 €	6.055,20 €	2.252.534,40 €	302.760,00 €	2.623.920,00 €	3.784.500 €
4	5.14	2.597,00	74.793,60 €	6.232,80 €	2.318.601,60 €	311.640,00 €	2.700.880,00 €	3.895.500 €
5	25.6	1.087,00	31.305,60 €	2.608,80 €	970.473,60 €	130.440,00 €	1.130.480,00 €	1.630.500 €
6	25.4 y 25.5	4.200,00	120.960,00 €	10.080,00 €	3.749.760,00 €	504.000,00 €	4.368.000,00 €	6.300.000 €
7	22.1 y 22.2	3.956,00	113.932,80 €	9.494,40 €	3.531.916,80 €	474.720,00 €	4.114.240,00 €	5.934.000 €

Los usos y actividades permitidos serán aquellos relacionados directa o indirectamente con la cadena alimentaria, la distribución, comercialización, logística y abastecimiento de productos alimentarios, así como los servicios complementarios o auxiliares que resulten necesarios, convenientes o contribuyan al adecuado funcionamiento de la Unidad Alimentaria de Mercapalma.

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

MercaPalma es un Sistema General de Servicios Urbanos identificado como Centro de Abastecimiento General Alimentario (MA).

Las parcelas objeto de licitación forman parte de la 2ª expansión de MercaPalma llevada a cabo en 2006 a partir de la modificación y ampliación del Plan Especial de Expansión de MercaPalma, donde se estableció la clasificación actual **S2e** (áreas donde se prevé como uso principal el agroindustrial, posibilitando la coexistencia con otros usos según el cuadro correspondiente) que establece los siguientes parámetros urbanísticos:

- **Parcela mín.: 700 m²**
- **Anchura mín. parcela: 20 m**
- **Altura máx.: 12 m / 2 plantas**
- **Altura total: 14 m**
- **Nuevas edificaciones:**
 - o **Ocupación máx.: 80%**
 - o **Separación calle: 5 m**
 - o **Separación medianeras: se permite edificación en medianera o separación mín. 3 m**
 - o **Edificabilidad: 0,8 m²/m²**
 - o **Se permite agregar parcelas sin mayores limitaciones**
 - o **Se permite más de un edificio por parcela siempre que separados ≥ 3 m**

USOS PORMENORIZADOS		GRUPO ¹	TAMAÑO	SITUACIÓN ²
1.1	VIVIENDA UNIFAMILIAR			
2.1	VIVIENDA PLURIFAMILIAR			
2.2	RESIDENCIAL COMUNITARIO			
3.1	INDUSTRIAL			
3.2	ALMACENES	Todos	Todos	Todas
3.3	TALLER INDUSTRIAL	Todos	Todos	Todas
4.1	COMERCIAL	Todos	Todos	Todas
4.2	ADMINISTRATIVO	Todos	Todos	Todas
4.3	TURÍSTICO			
4.4	ESTABLECIMIENTO PÚBLICO	Todos	Todos	Todas
5.1	EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL	Todos	Todos	Todas
5.2	EQUIPAMIENTO DOCENTE			
5.3	EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL	Todos	Todos	Todas
5.4	EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO	Todos	Todos	Todas
5.5	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	Todos	Todos	Todas
5.6	EQUIPAMIENTO DE SEGURIDAD	Todos	Todos	Todas
5.7	EQUIPAMIENTO SANITARIO			
5.8	EQUIPAMIENTO RELIGIOSO	Todos	Todos	Todas
5.9	EQUIPAMIENTO CEMENTERIO			
5.10	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	Todos	Todos	Todas

5.11	EQUIPAMIENTO RECREATIVO	Todos	Todos	Todas
6.1	RED VIARIA			
6.2	INSTALACIONES/SERVICIOS	Todos	Todos	Todas
6.3	TRANSPORTE			
6.4	TELECOS	Todos	Todos	Todas
6.5	APARCAMIENTO VEHÍCULOS	Todos	Todos	Todas
7.1	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	Todos	Todos	5
7.2	ESPACIO LIBRE PRIVADO	Todos	Todos	5

¹ Grupos: 1. Público / 2. Colectivo / 3. Privado

² Situación: se definen cinco categorías:

- 1) En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondiente a planta sótano o semisótano así como las incluidas en la situación 2.
- 2) En planta baja con acceso directo desde la vía pública; en planta baja con acceso directo desde la vía pública y asociada a planta de semisótano, sótano o planta primera.
- 3) En planta o plantas inmediatamente superiores a la planta baja con acceso directo desde la vía pública, diferente al de las viviendas. En edificios ya existentes se considerará que se encuentran en esta situación las plantas inmediatamente superiores a la baja, destinadas a usos diferentes al de vivienda.
- 4) Edificio de actividad exclusiva
- 5) En espacio no edificable de parcela.

Si bien todos ellos son usos permitidos, la propia ordenanza ya prevé como uso principal el agro-industrial en cualquiera de sus clases y modalidades de transformación de materias primas o de producción, elaboración, preparación, conservación y envasado. **Concretamente y para esta licitación de parcelas, atendiendo a la ordenación y necesidades de la Unidad Alimentaria, los usos y actividades permitidos serán aquellos relacionados directa o indirectamente con la cadena alimentaria, la distribución, comercialización, logística y abastecimiento de productos alimentarios, así como los servicios complementarios o auxiliares que resulten necesarios, convenientes o contribuyan al adecuado funcionamiento de la Unidad Alimentaria.**

Así mismo, con la aprobación definitiva del Nuevo Plan General Estructurante de Palma, todas las parcelas de MercaPalma pasaron a clasificarse como S2e, pues en su Norma 4.3.10 de Sistemas Generales de Servicios Urbanos (SGSU) en el apartado 5 se establece:

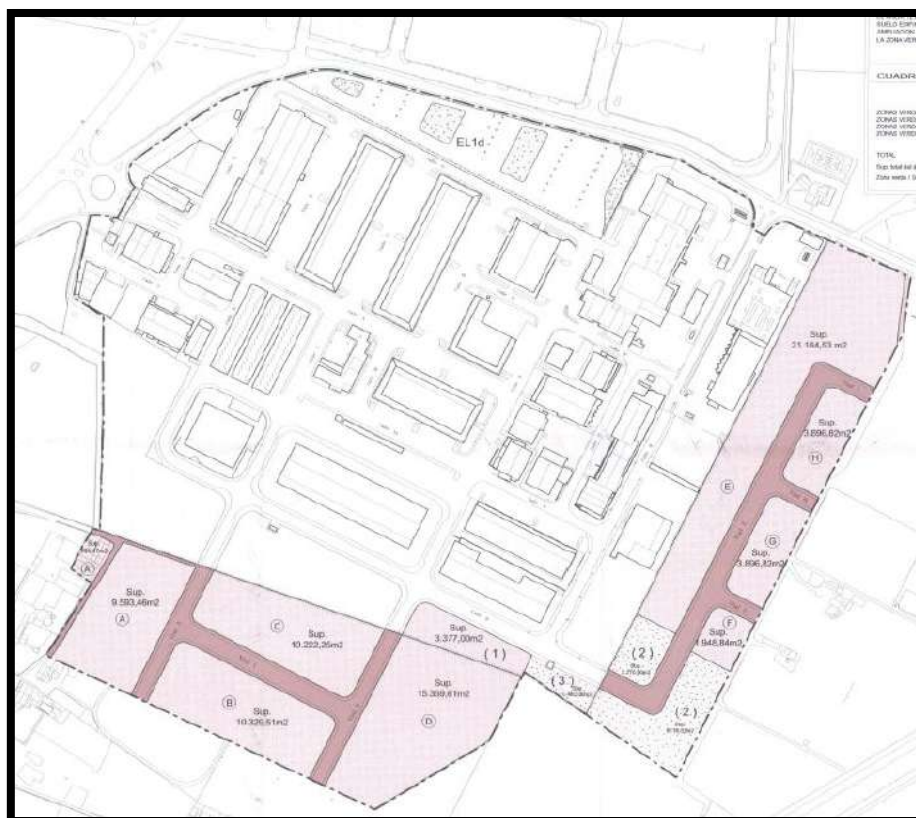
“Las condiciones de edificación aplicables en el conjunto de parcelas edificables que conforman el Sistema General del Centro de Abastecimiento General

Alimentario (MercaPalma) serán idénticas a las condiciones previstas para la calificación S2e (con parcela mínima de 700 m2) que se incluyó por el Plan Especial de Modificación y Ampliación de este sistema general aprobado definitivamente el 05.06-2006 para determinadas parcelas. En consecuencia, se extienden estas condiciones a todas las parcelas

En cualquier caso, el cumplimiento de los parámetros urbanísticos aquí definidos propios y específicos del Sistema General, no exime del cumplimiento del resto de normativa urbanística, especialmente el Plan General Estructurante del 2023 y aquellas determinaciones no derogadas (que no contradicen el PG) del PGOU del 98 y del PRI de 2015.



Visor Urbanístico Ayuntamiento de Palma, donde pueden apreciarse las 3 fases de MercaPalma



2ª Ampliación MercaPalma



Extracto del Plan Especial Refundido de la 2ª Expansión de MercaPalma, donde pueden verse que parcelas son s2c y s2e con las limitaciones adicionales en términos de servidumbres aeronáuticas.

LOTE 1

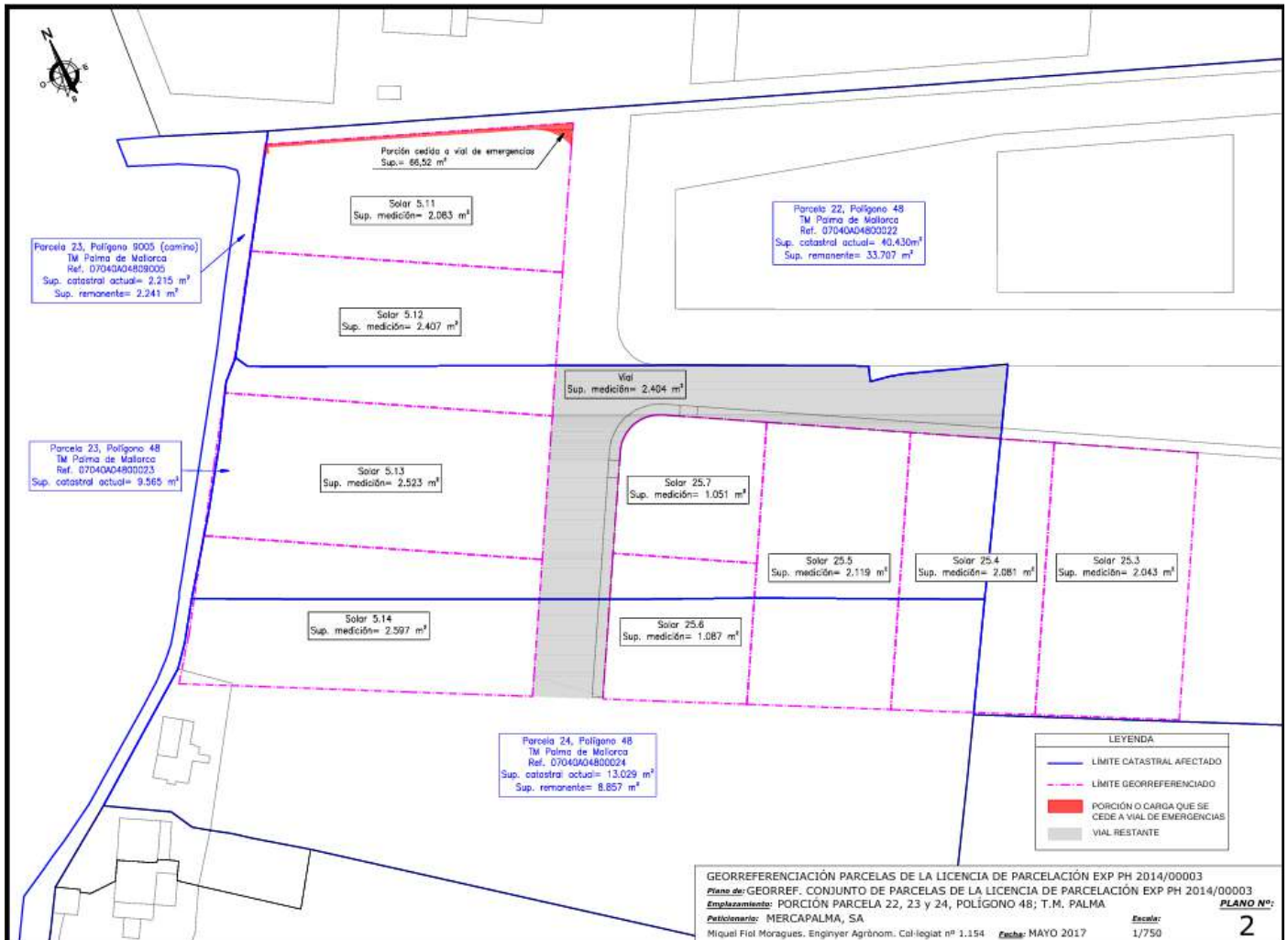
- PARCELA 5.11
- SUPERFICIE 2.083m²
- EDIFICABILIDAD MAX. 1.666,40m² (80% SUPERFICIE)

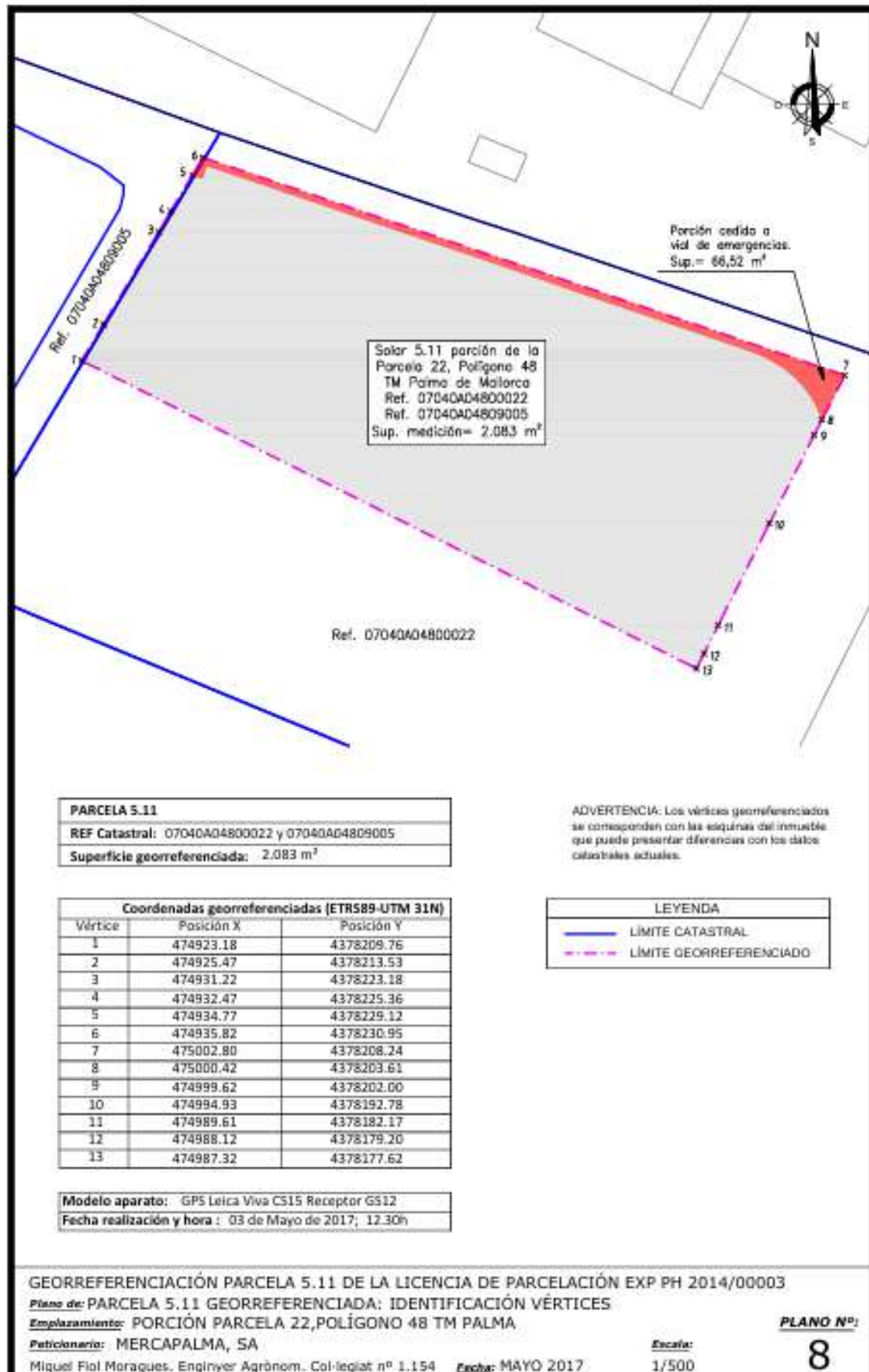
RESTRICCIONES O LIMITACIONES DE CONSTRUCCION

- Altura máx.: 12 m / 2 plantas
- Altura total: 14 m
- Ocupación máx.: 80%
- Edificabilidad: 0,8 m²/m²
- Separación calle: 5 m
- Separaciones medianeras: se permite edificación en medianera o separación mín. 3 m
- Se permite más de un edificio por parcela siempre que separados ≥ 3 m

La parcela objeto del lote se encuentra en terrenos afectos por servidumbres aeronáuticas establecidas para el aeropuerto de Palma - Base Área de Son San Juan y para el aeropuerto de Son Bonet según RD 416/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Palma y el RD 1425/2018, de 3 de diciembre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Son Bonet.

Por otro lado, según el art. 31 del RD 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea y se modifica el RD 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, es necesario acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) para la autorización de construcciones y/o instalaciones que se encuentren en los espacios y zonas afectados por servidumbres aeronáuticas o que puedan ser consideradas obstáculo. Para ello, el adjudicatario deberá realizar la "solicitud de autorización en materia de servidumbres aeronáuticas" a través de la sede electrónica www.seguridadaerea.gob.es en la sección de "servicios" en el apartado de "ámbitos" opción "servidumbres aeronáuticas".





LOTE 2

- PARCELAS 5.12
- SUPERFICIE: 2.407m²
- EDIFICABILIDAD MAX. 1.925,60m² (80% SUPERFICIE)
- ESTADO PARCELA:
 - Adecuación del terreno: desbroce, nivelación, compactación estabilización del suelo
 - Cierre perimetral de la parcela.

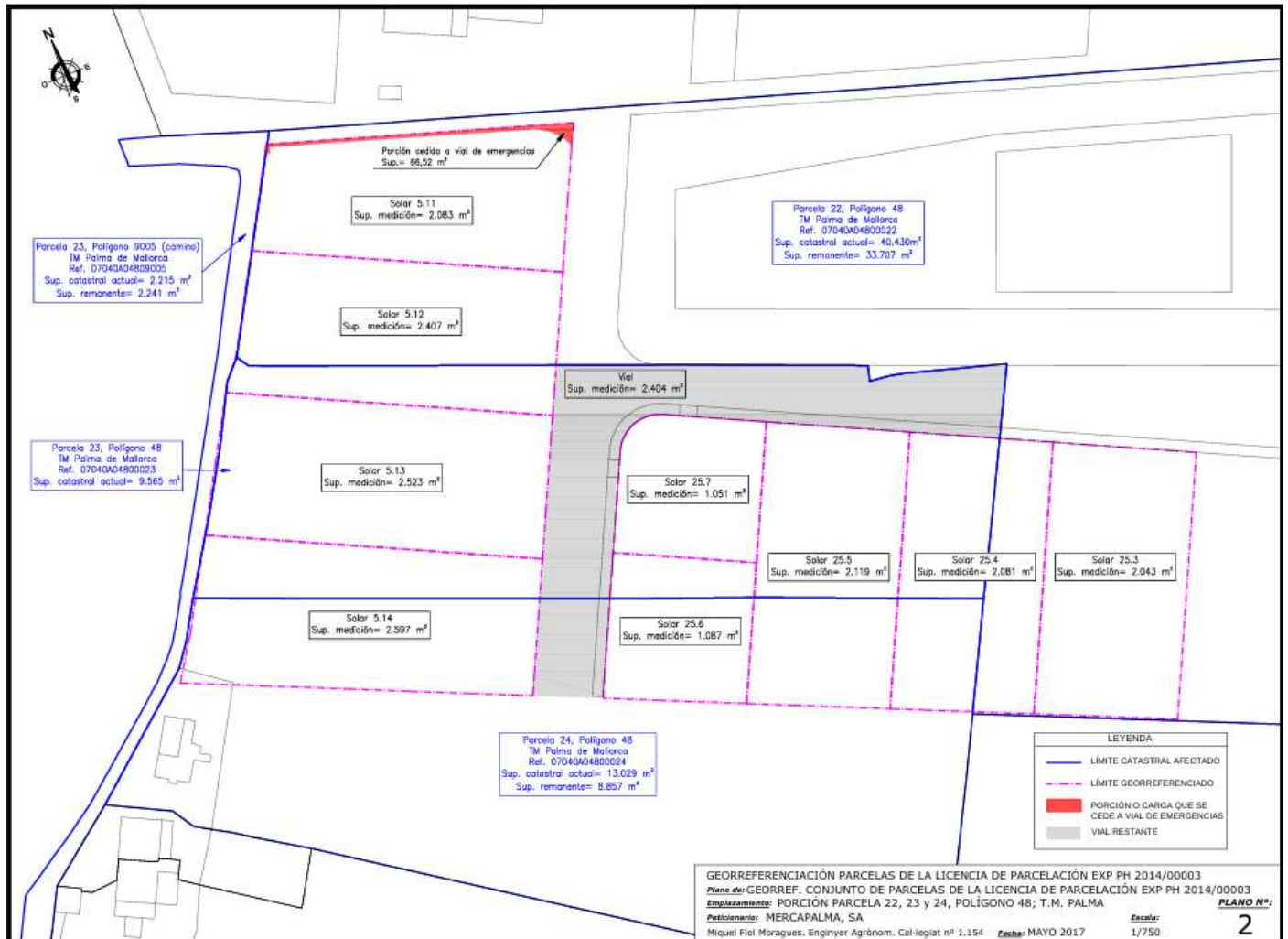
RESTRICCIONES O LIMITACIONES DE CONSTRUCCION

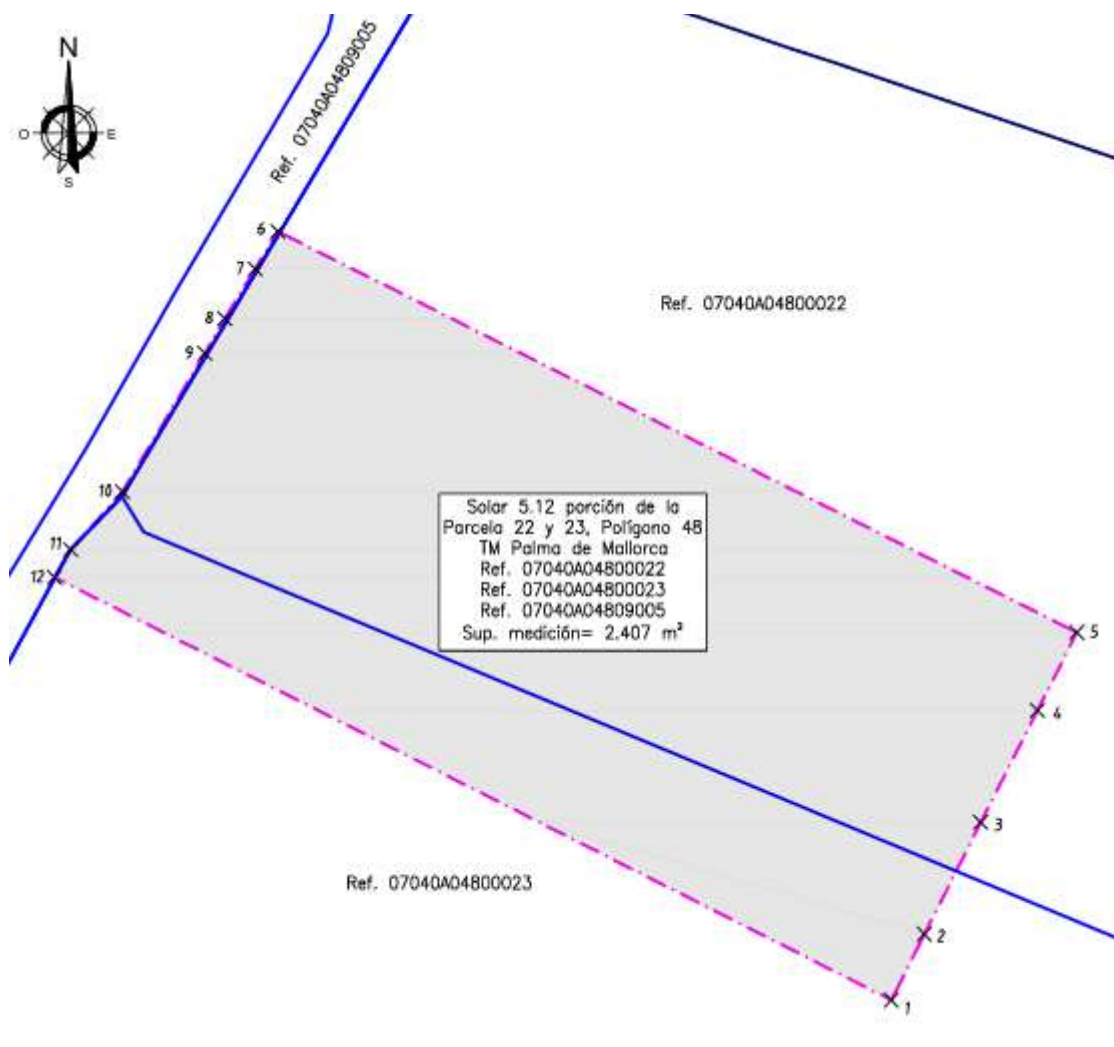
- Altura máx.: 12 m / 2 plantas
- Altura total: 14 m
- Ocupación máx.: 80%
- Edificabilidad: 0,8 m²/m²
- Separación calle: 5 m
- Separaciones medianeras: se permite edificación en medianera o separación mín. 3 m
- Se permite más de un edificio por parcela siempre que separados $\geq$ 3m

La parcela objeto del lote se encuentra en terrenos afectos por servidumbres aeronáuticas establecidas para el aeropuerto de Palma - Base Área de Son San Juan y para el aeropuerto de Son Bonet según RD 416/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Palma y el RD 1425/2018, de 3 de diciembre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Son Bonet.

Por otro lado, según el art. 31 del RD 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea y se modifica el RD 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, es necesario acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) para la autorización de construcciones y/o instalaciones que se encuentren en los espacios y zonas afectados por servidumbres aeronáuticas o que puedan ser consideradas obstáculo. Para ello, el adjudicatario deberá realizar la "solicitud de autorización en materia de servidumbres aeronáuticas" a través de la sede electrónica www.seguridadearea.gob.es en la sección de "servicios" en el apartado de "ámbitos" opción "servidumbres aeronáuticas".

ANEXO II – RELACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOTES





LOTE 3

- PARCELAS 5.13
- SUPERFICIE: 2.523m² (5.13)
- EDIFICABILIDAD MAX. 2.018,40m² (80% SUPERFICIE)
- ESTADO PARCELA:
 - Adecuación del terreno: desbroce, nivelación, compactación estabilización del suelo
 - Cierre perimetral de la parcela.

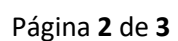
RESTRICCIONES O LIMITACIONES DE CONSTRUCCION

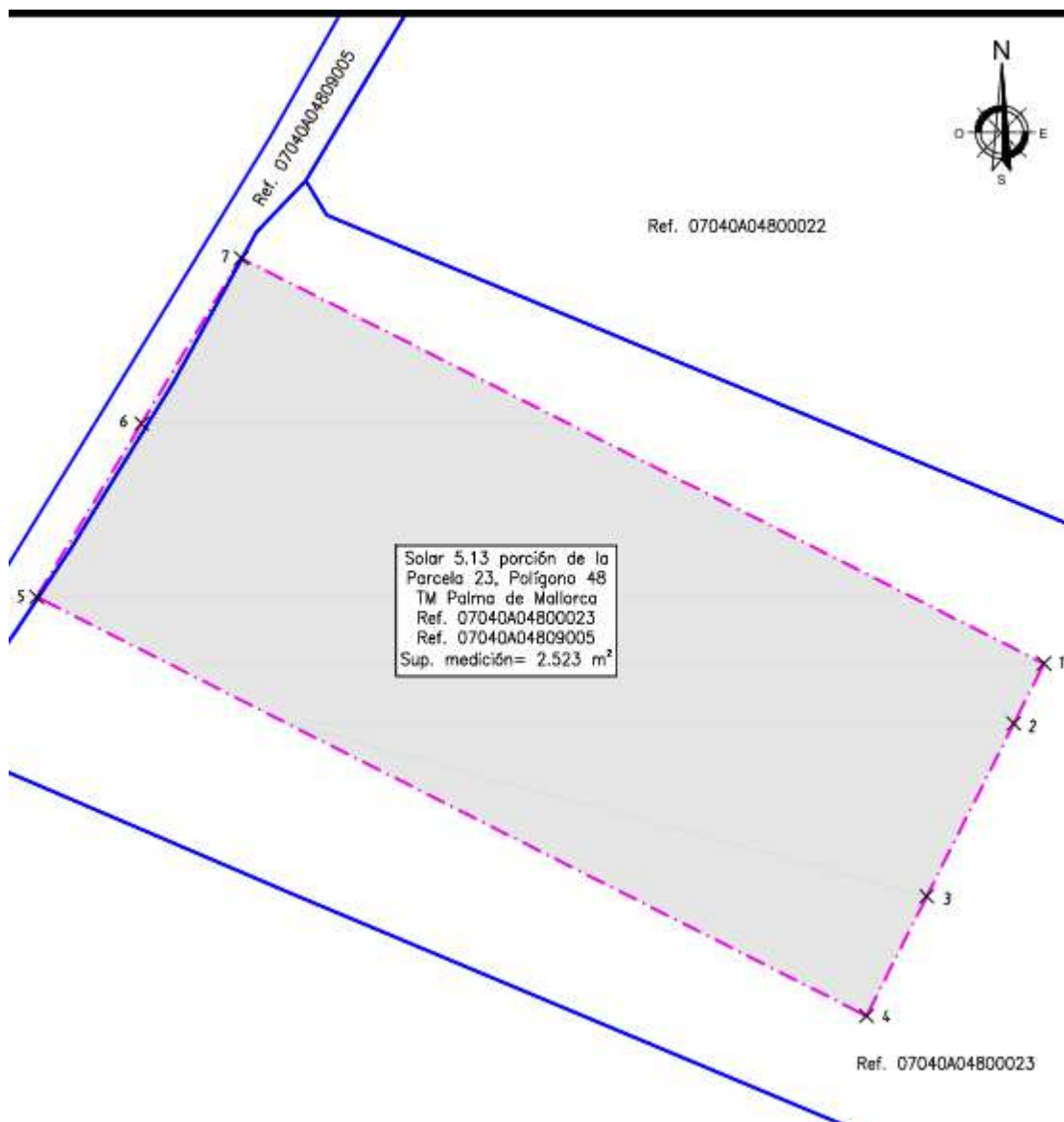
- Altura máx.: 12 m / 2 plantas
- Altura total: 14 m
- Ocupación máx.: 80%
- Edificabilidad: 0,8 m²/m²
- Separación calle: 5 m
- Separaciones medianeras: se permite edificación en medianera o separación mín. 3 m
- Se permite más de un edificio por parcela siempre que separados $\geq$ 3m

La parcela objeto del lote se encuentra en terrenos afectos por servidumbres aeronáuticas establecidas para el aeropuerto de Palma - Base Área de Son San Juan y para el aeropuerto de Son Bonet según RD 416/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Palma y el RD 1425/2018, de 3 de diciembre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Son Bonet.

Por otro lado, según el art. 31 del RD 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea y se modifica el RD 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, es necesario acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) para la autorización de construcciones y/o instalaciones que se encuentren en los espacios y zonas afectados por servidumbres aeronáuticas o que puedan ser consideradas obstáculo. Para ello, el adjudicatario deberá realizar la "solicitud de autorización en materia de servidumbres aeronáuticas" a través de la sede electrónica www.seguridadeaerea.gob.es en la sección de "servicios" en el apartado de "ámbitos" opción "servidumbres aeronáuticas".

mercaPalma
Mercados Centrales de Abastecimiento
de Palma de Mallorca





LOTE 4

- PARCELA 5.14
- SUPERFICIE 2.597m²
- EDIFICABILIDAD MAX. 2.077,60m² (80% SUPERFICIE)

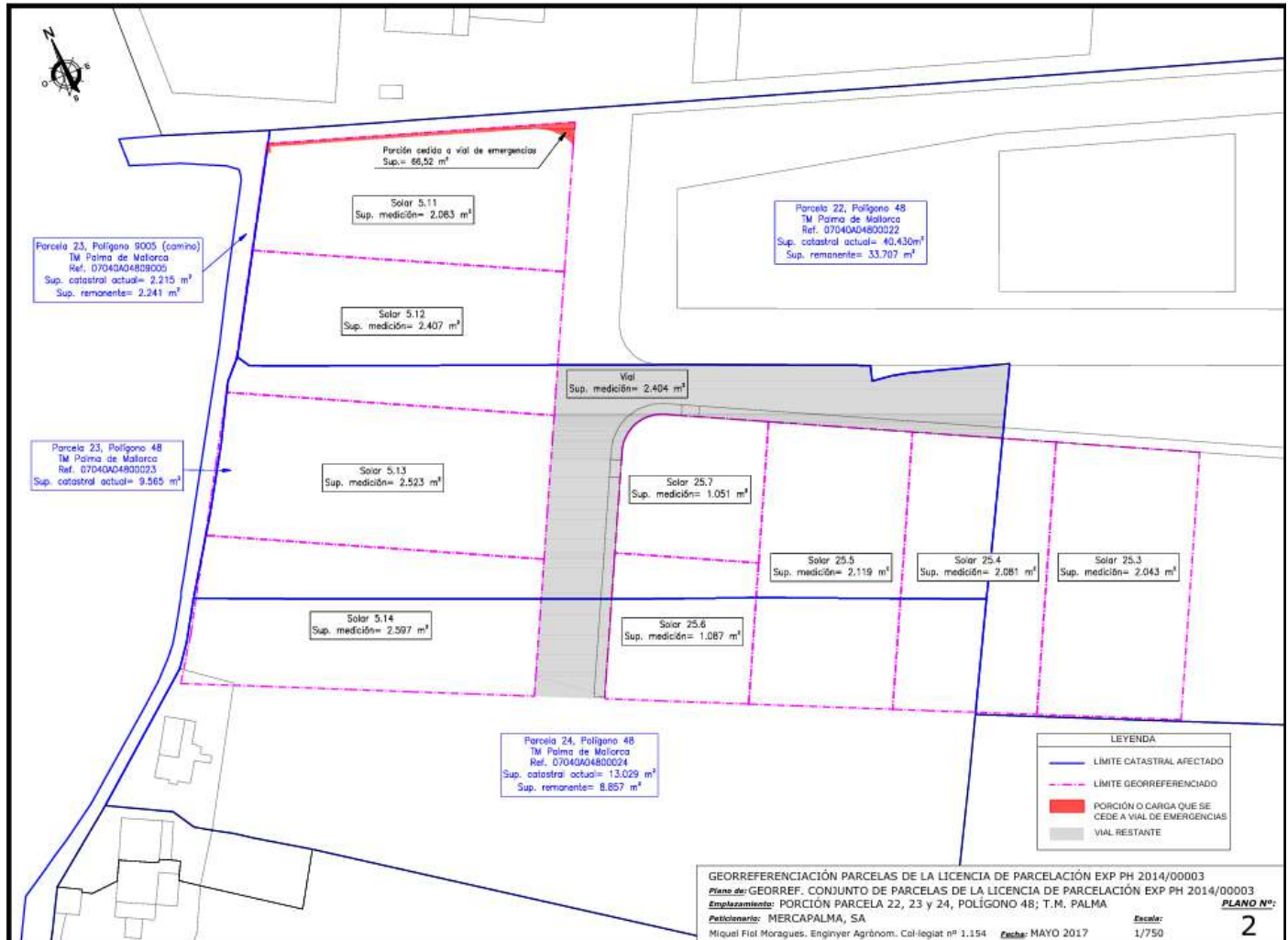
RESTRICCIONES O LIMITACIONES DE CONSTRUCCION

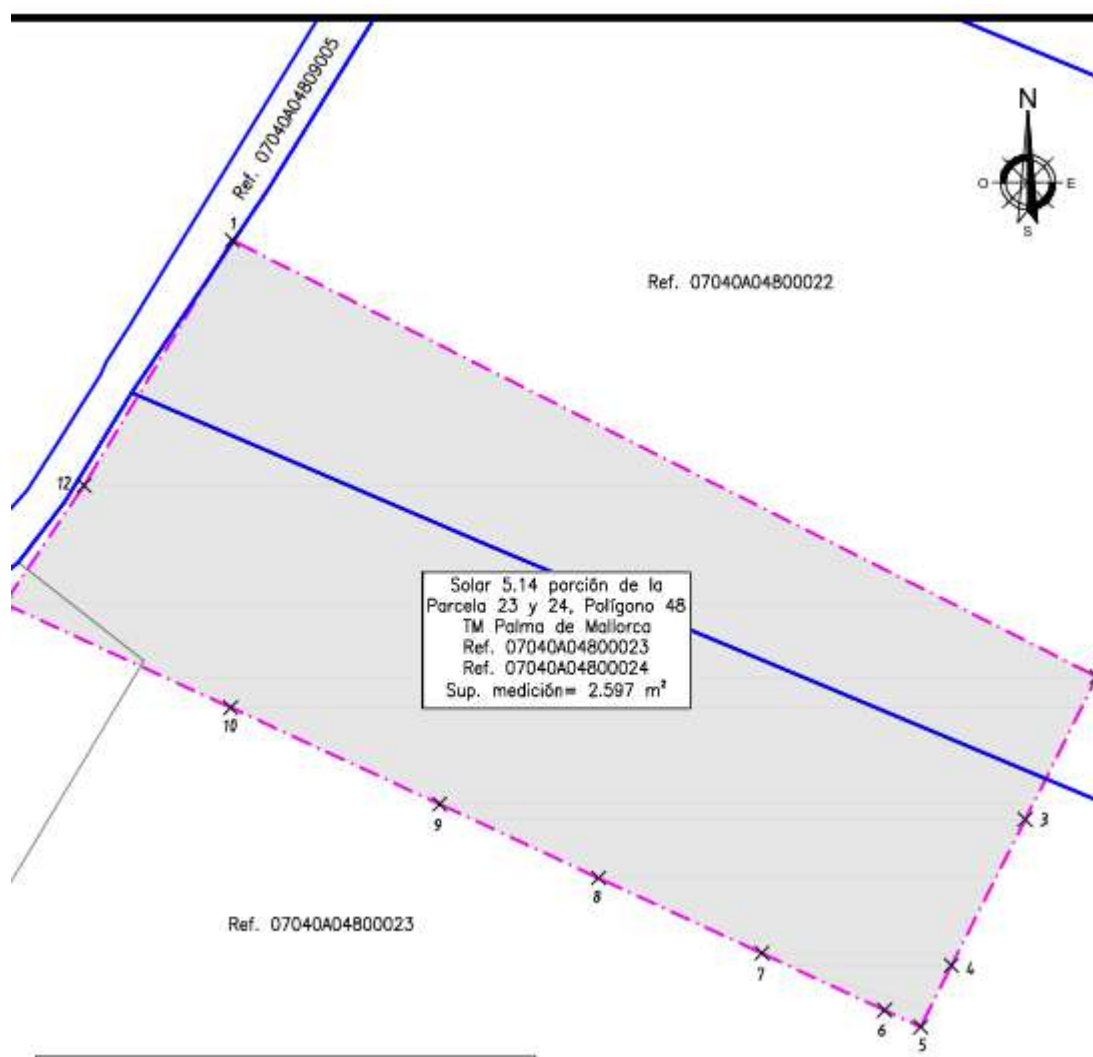
- Altura máx.: 12 m / 2 plantas
- Altura total: 14 m
- Ocupación máx.: 80%
- Edificabilidad: 0,8 m²/m²
- Separación calle: 5 m
- Separaciones medianeras: se permite edificación en medianera o separación mín. 3 m
- Se permite más de un edificio por parcela siempre que separados $\geq$ 3m

La parcela objeto del lote se encuentra en terrenos afectos por servidumbres aeronáuticas establecidas para el aeropuerto de Palma - Base Área de Son San Juan y para el aeropuerto de Son Bonet según RD 416/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Palma y el RD 1425/2018, de 3 de diciembre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Son Bonet.

Por otro lado, según el art. 31 del RD 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea y se modifica el RD 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, es necesario acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) para la autorización de construcciones y/o instalaciones que se encuentren en los espacios y zonas afectados por servidumbres aeronáuticas o que puedan ser consideradas obstáculo. Para ello, el adjudicatario deberá realizar la "solicitud de autorización en materia de servidumbres aeronáuticas" a través de la sede electrónica www.seguridadeaerea.gob.es en la sección de "servicios" en el apartado de "ámbitos" opción "servidumbres aeronáuticas".

ANEXO II – RELACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOTES





LOTE 5

- PARCELA 25.6
- SUPERFICIE 1.087m²
- EDIFICABILIDAD MAX. 869,60m² (80% SUPERFICIE)
- ESTADO PARCELA:
 - Parcela de tierra en bruto

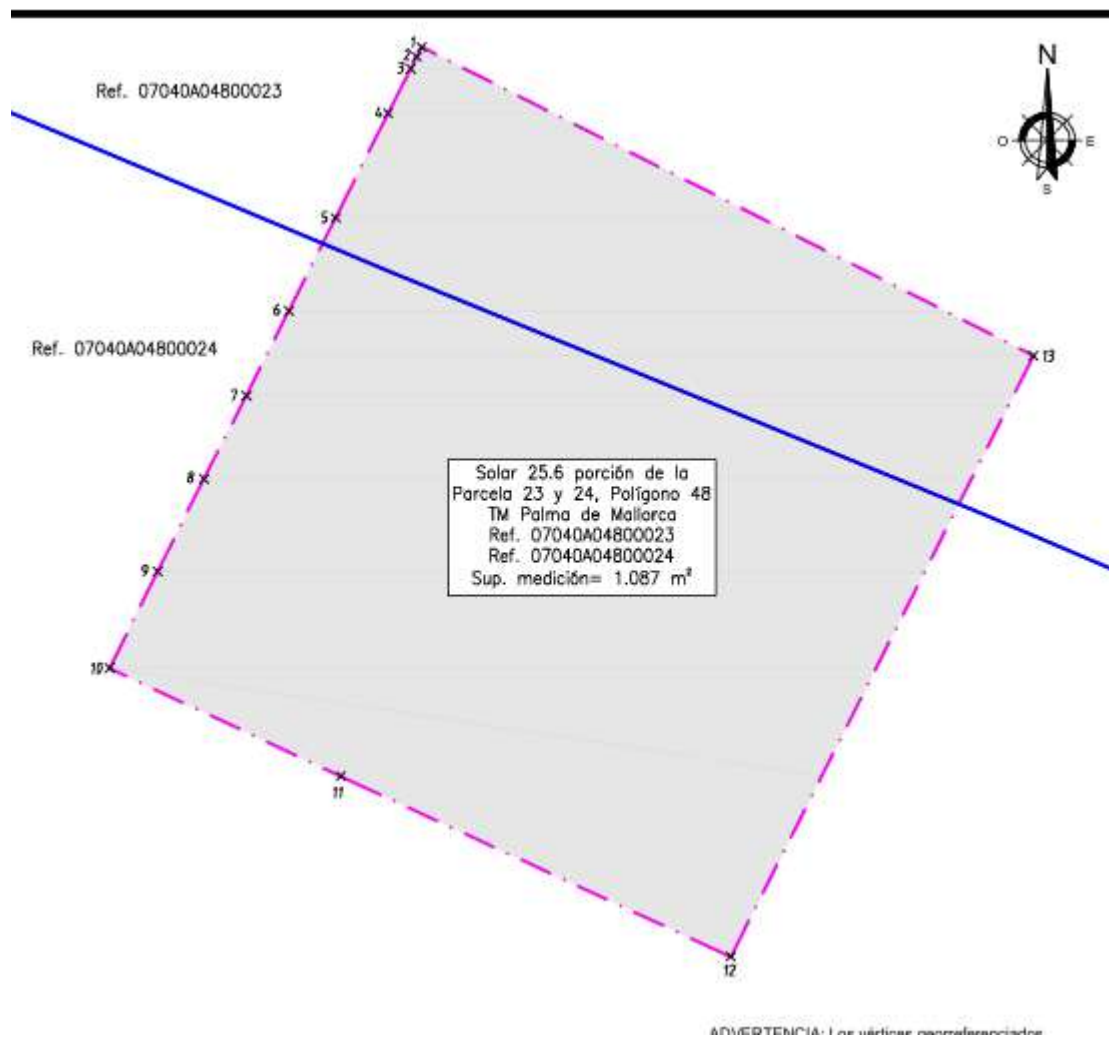
RESTRICCIONES O LIMITACIONES DE CONSTRUCCION

- Altura máx.: 12 m / 2 plantas
- Altura total: 14 m
- Ocupación máx.: 80%
- Edificabilidad: 0,8 m²/m²
- Separación calle: 5 m
- Separaciones medianeras: se permite edificación en medianera o separación mín. 3 m
- Se permite más de un edificio por parcela siempre que separados $\geq$ 3m

La parcela objeto del lote se encuentra en terrenos afectos por servidumbres aeronáuticas establecidas para el aeropuerto de Palma - Base Área de Son San Juan y para el aeropuerto de Son Bonet según RD 416/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Palma y el RD 1425/2018, de 3 de diciembre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Son Bonet.

Por otro lado, según el art. 31 del RD 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea y se modifica el RD 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, es necesario acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) para la autorización de construcciones y/o instalaciones que se encuentren en los espacios y zonas afectados por servidumbres aeronáuticas o que puedan ser consideradas obstáculo. Para ello, el adjudicatario deberá realizar la "solicitud de autorización en materia de servidumbres aeronáuticas" a través de la sede electrónica www.seguridadaerea.gob.es en la sección de "servicios" en el apartado de "ámbitos" opción "servidumbres aeronáuticas".





LOTE 6

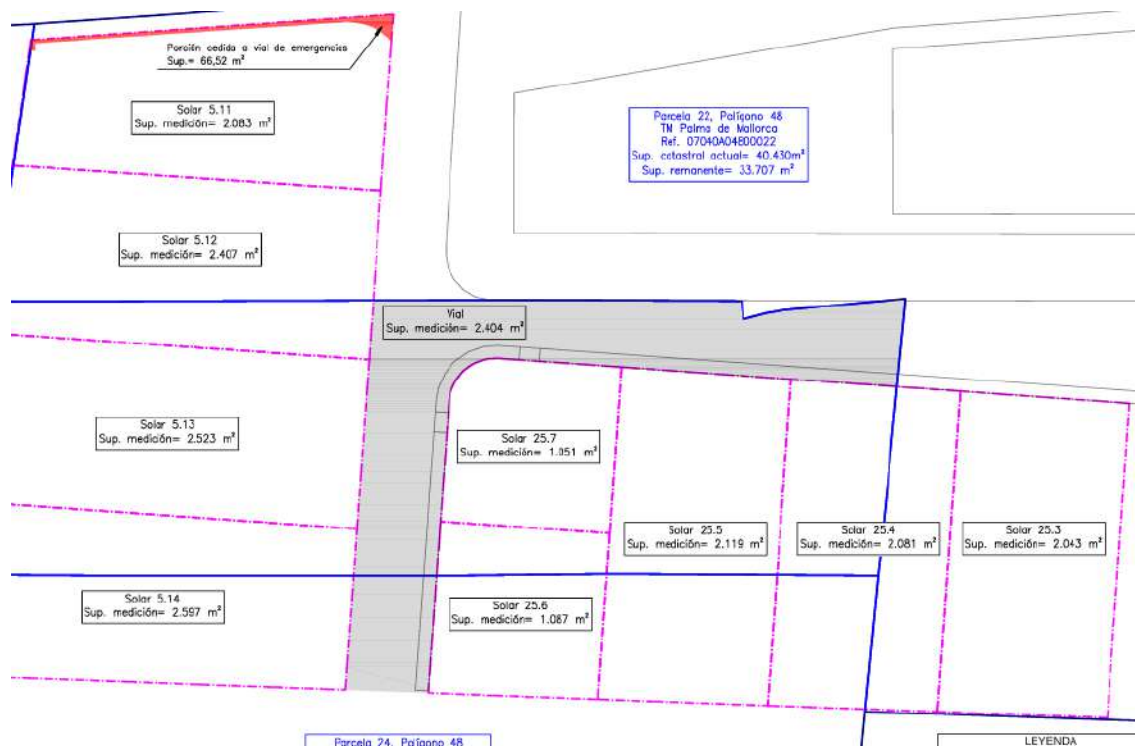
- PARCELAS 25.5 y 25.4
- SUPERFICIE 2.119m² (25.5) y 2.081m² (25.4), TOTAL 4.200m²
- EDIFICABILIDAD MAX. 3.360m² (80% SUPERFICIE)
- ESTADO PARCELA:
 - Parcela de tierra en bruto

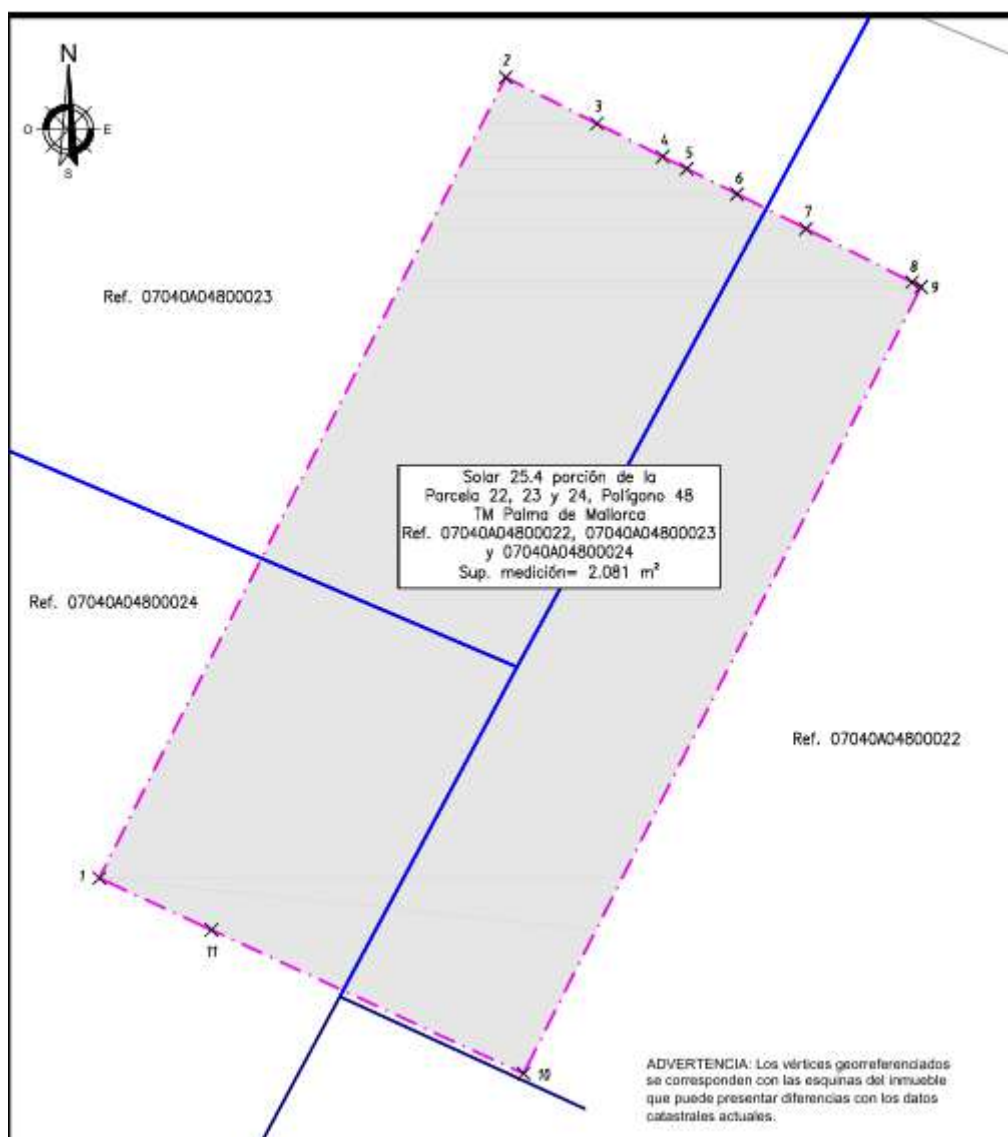
RESTRICCIONES O LIMITACIONES DE CONSTRUCCION

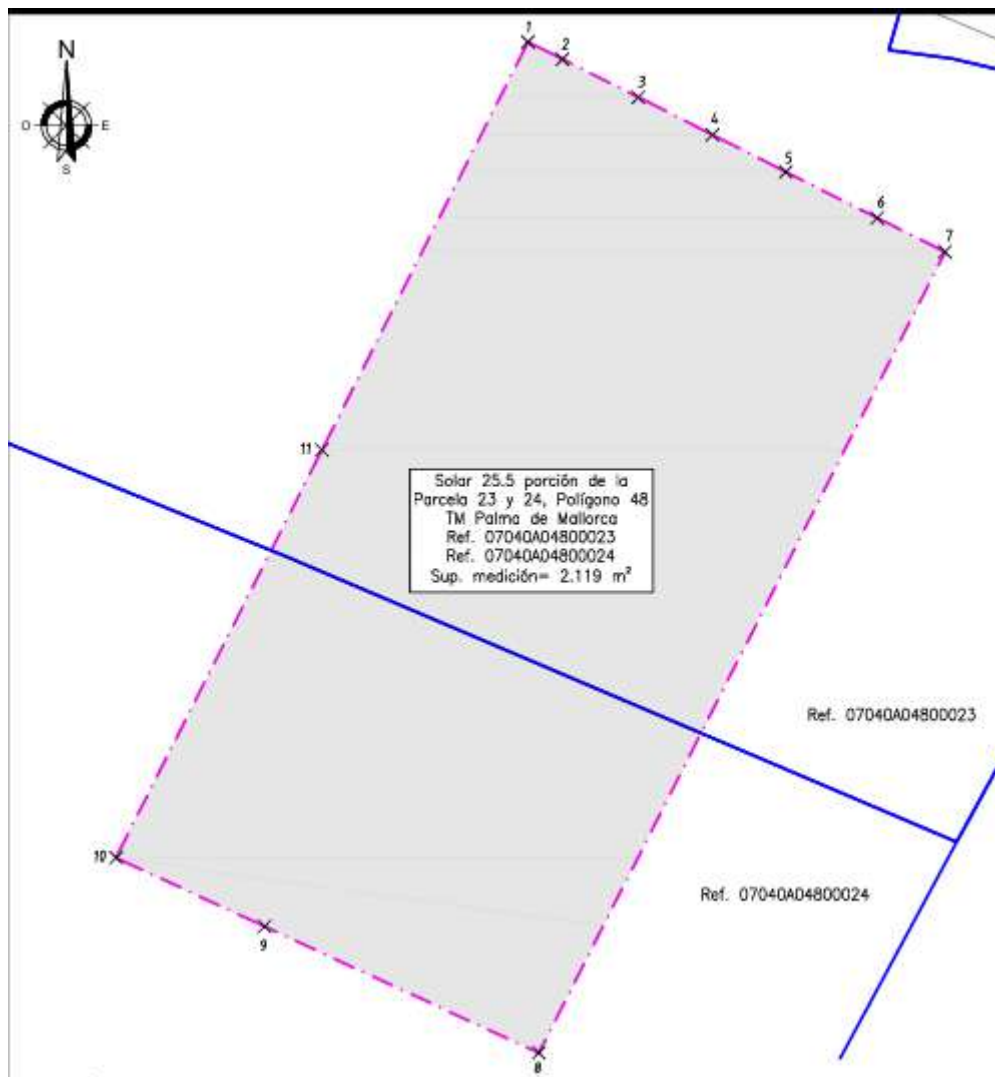
- Altura máx.: 12 m / 2 plantas
- Altura total: 14 m
- Ocupación máx.: 80%
- Edificabilidad: 0,8 m²/m²
- Separación calle: 5 m
- Separaciones medianeras: se permite edificación en medianera o separación mín. 3 m
- Se permite más de un edificio por parcela siempre que separados $\geq$ 3m

La parcela objeto del lote se encuentra en terrenos afectos por servidumbres aeronáuticas establecidas para el aeropuerto de Palma - Base Área de Son San Juan y para el aeropuerto de Son Bonet según RD 416/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Palma y el RD 1425/2018, de 3 de diciembre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Son Bonet.

Por otro lado, según el art, 31 del RD 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea y se modifica el RD 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, es necesario acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) para la autorización de construcciones y/o instalaciones que se encuentren en los espacios y zonas afectados por servidumbres aeronáuticas o que puedan ser consideradas obstáculo. Para ello, el adjudicatario deberá realizar la "solicitud de autorización en materia de servidumbres aeronáuticas" a través de la sede electrónica www.seguridadaerea.gob.es en la sección de "servicios" en el apartado de "ámbitos" opción "servidumbres aeronáuticas".







LOTE 7

- PARCELAS 22.1 y 22.2
- SUPERFICIE: 1.978m² (22.1) y 1.978m² (22.2), TOTAL 3.956M²
- EDIFICABILIDAD MAX. 3.164,80m² (80% SUPERFICIE)
- ESTADO PARCELAS:
 - Pavimento de hormigón de la superficie de la parcela.

RESTRICCIONES O LIMITACIONES DE CONSTRUCCION

- Altura máx.: 12 m / 2 plantas
- Altura total: 14 m
- Ocupación máx.: 80%
- Edificabilidad: 0,8 m²/m²
- Separación calle: 5 m
- Separaciones medianeras: se permite edificación en medianera o separación mín. 3 m
- Se permite más de un edificio por parcela siempre que separados ≥ 3 m

La parcela objeto del lote se encuentra en terrenos afectos por servidumbres aeronáuticas establecidas para el aeropuerto de Palma - Base Área de Son San Juan y para el aeropuerto de Son Bonet según RD 416/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Palma y el RD 1425/2018, de 3 de diciembre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Son Bonet.

Por otro lado, según el art, 31 del RD 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea y se modifica el RD 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, es necesario acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) para la autorización de construcciones y/o instalaciones que se encuentren en los espacios y zonas afectados por servidumbres aeronáuticas o que puedan ser consideradas obstáculo. Para ello, el adjudicatario deberá realizar la "solicitud de autorización en materia de servidumbres aeronáuticas" a través de la sede electrónica www.seguridadaerea.gob.es en la sección de "servicios" en el apartado de "ámbitos" opción "servidumbres aeronáuticas".

