

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL DE GOVERN

4336

Acord del Consell de Govern de 30 d'abril de 2026 d'aprovació definitiva de la modificació puntual número 6 del Pla Especial de Desenvolupament del ParcBit i el Text refós de les normes urbanístiques, incloses en el Pla Especial de Desenvolupament del ParcBit

El Parc Balear d'Innovació Tecnològica (ParcBit), com a actuació territorial amb àmbit d'influència interinsular, té com a finalitat oferir, en un conjunt unitari i en un mitjà urbanitzat d'alta qualitat, un entorn adequat per promoure la innovació tecnològica a totes les Illes Balears, afavorir la generació, l'atracció i la retenció de professionals qualificats, i potenciar la creació i l'actuació d'empreses d'alt valor afegit, amb els serveis auxiliars complementaris associats.

L'article 55 de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, sobre la reordenació normativa del ParcBit estableix que l'ordenació urbanística dels terrenys resultants de l'aplicació de la Llei 2/1993, de 30 de novembre, de creació del ParcBit, s'ha de dur a terme mitjançant les normes subsidiàries i complementàries del ParcBit que aprovi el Consell de Govern, les quals vinculen tots els planejaments urbanístics afectats, fins i tot els plans generals d'ordenació urbana, els quals s'han d'adaptar a les previsions d'aquestes normes, sens perjudici que es puguin executar de manera immediata.

Al seu torn, el desenvolupament de les normes subsidiàries i complementàries esmentades s'ha de dur a terme mitjançant els plans especials del ParcBit que formuli i executi el Govern de les Illes Balears, les característiques i els continguts dels quals han de ser els que determina l'article 45 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

El 12 de febrer de 1999, a l'empara de l'antiga Llei 2/1993 esmentada, el Consell de Govern va aprovar definitivament el Pla Especial de Desenvolupament del ParcBit, publicat en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* (BOIB) núm. 45, de 10 d'abril de 1999.

Posteriorment, s'han aprovat cinc modificacions del Pla Especial de Desenvolupament del ParcBit:

- Modificació número 1, aprovada definitivament el 16 de febrer de 2001 i publicada en el BOIB núm. 73, de 19 de juny de 2001.
- Modificació número 2, aprovada definitivament el 12 de juliol de 2002 i publicada en el BOIB núm. de 8 d'agost de 2002 (amb una correcció d'errades publicada en el BOIB núm. 32, de 8 de març de 2003).
- Modificació número 3, aprovada definitivament el 25 de juliol de 2008 i publicada en el BOIB núm. 111, de 9 d'agost de 2008.
- Modificació número 4, aprovada definitivament el 22 de gener de 2010 i publicada en el BOIB núm. 17, de 4 de febrer de 2010.
- Modificació número 5, aprovada definitivament el 15 de novembre de 2021 i publicada en el BOIB núm. 158, de 16 de novembre de 2021.

D'acord amb el context i l'estratègia actual, s'ha considerat adient tramitar una modificació puntual, la número 6, del Pla Especial de Desenvolupament del ParcBit per adequar aquesta ordenació a les noves necessitats detectades. D'una banda, l'ampliació del metro des de la Universitat de les Illes Balears fins al ParcBit requereix modificar l'ordenament previst en el Pla per compatibilitzar-lo amb aquesta circumstància. D'una altra banda, els usos permesos estan molt limitats a les zones de serveis. Per això, s'han de completar i eliminar la previsió d'ús per instal·lar-hi una central de cogeneració d'energia a fi d'allunyar el ParcBit d'un model energètic altament contaminant. També, arran de les problemàtiques actuals d'habitatge, cal facilitar el trasllat i la mobilitat del personal investigador vinculat a l'activitat del ParcBit. A més, el Pla Especial vigent no permet la implantació al ParcBit de certs tipus d'indústries específiques de transformació de matèries primeres, diferents de la indústria convencional, i amb la modificació proposada es pretén donar-los-hi cabuda.

El procediment per modificar i aprovar els plans especials de desenvolupament, d'acord amb l'article 55 de la Llei 7/2024 abans esmentat, ha d'incloure, com a mínim, els tràmits següents:

- a) Redacció de l'instrument.
- b) Informació pública durant el termini d'un mes amb la finalitat que s'hi puguin formular suggeriments.
- c) Informes de l'Ajuntament de Palma i del Consell Insular de Mallorca.
- d) Avaluació d'impacte ambiental.
- e) Aprovació del Consell de Govern.

Mitjançant l'Acord del Consell de Govern de 6 de juny de 2025 d'aprovació inicial de la modificació puntual número 6 del Pla Especial de Desenvolupament del ParcBit (BOIB núm. 72, de 7 de juny), es va acordar obrir un període d'informació pública per un termini d'un mes i





sol·licitar els informes preceptius que estableix l'article 55 de la Llei 7/2024 esmentat.

Durant el tràmit d'informació pública, es van registrar 35 visites a la informació publicada en el Portal de Participació Ciutadana i una aportació a l'adreça de correu electrònic habilitada a aquest efecte.

Les administracions consultades han emès els informes següents:

- Informe del Serveis de Control d'Urbanitzacions i Infraestructures de l'Ajuntament de Palma, de 18 de juny de 2025.
- Informe de Medi Ambient de l'Àrea de Model de Ciutat, Urbanisme i Habitatge Digne de l'Ajuntament de Palma, de 10 de juliol de 2025.
- Informe de l'article 55 de la Llei 7/2024, dels Serveis Tècnics d'Urbanisme del Consell Insular de Mallorca, de 15 de juliol de 2025.
- Informe del Departament de Planejament Urbanístic de l'Ajuntament de Palma, de 7 d'octubre de 2025.
- Informe de la Direcció General d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental, de 24 de novembre de 2025.

Les observacions formulades en els informes esmentats i l'aportació rebuda durant el tràmit d'informació pública s'han analitzat i valorat en l'informe de tractament i al·legacions que consta en l'expedient.

Per tot això, el Consell de Govern, a proposta del conseller d'Economia, Hisenda i Innovació, en la sessió de dia 30 d'abril de 2026, adopta entre d'altres l'Acord següent:

Primer. Aprovar definitivament la modificació puntual número 6 del Pla Especial de Desenvolupament del ParcBit, relativa als articles que es detallen a continuació, que queden redactats de la manera següent:

Article 9
Delimitació de zones

Aquest Pla Especial qualifica el sòl de les zones d'aprofitament privat de la manera següent:

- a) Zona A. Ús principal: ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda.
- b) Zona B. Ús principal: ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda.
- c) Zona C1. Ús principal: ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda i allotjament amb espais comuns complementaris.
- d) Zona C2. Ús principal: ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda.
- e) Zona D. Ús principal: ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda.
- f) Zona E/F. Ús principal: ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda.

Zones lliures:

- a) Parcs.
- b) Corredors de paisatge.
- c) Zones agrícoles.

Article 22
Normativa reguladora de l'edificació a les zones C1 i C2

Normativa de caràcter vinculant:

a) Els paràmetres bàsics de l'edificació seran els definits per a cadascuna de les parcel·les assignades a aquesta qualificació en els plànols d'ordenació O_1 a O_4 i en la sèrie de plànols d'ordenació O_8, que en resum són:

	Zona C1	Zona C2
Edificabilitat	Mitjana: 0,79 m² sostre / m² sòl Neta: 0,65 a 1,5 m² sostre / m² sòl	Mitjana: 0,79 m² sostre / m² sòl Neta: 0,65 a 1,5 m² sostre / m² sòl
Altura de l'edificació	PB+2	PB+1 i PB+2
Ocupació de parcel·la	Mitjana: 41,55 % Neta: entre 30 i 65 %	Mitjana: 41,55 % Neta: entre 30 i 65 %

b) Usos permesos:

- Ús principal de la zona C1: ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda i allotjament amb espais comuns



complementaris.

— Ús principal de la zona C2: ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda.

— Usos complementaris: resta d'usos detallats dels altres usos bàsics que recull l'article 45.

c) Els requisits tècnics a què s'hauran d'ajustar els sistemes constructius i les instal·lacions seran els disposats en el Codi tècnic de l'edificació, en la sèrie de plànols d'ordenació O_8, en el Projecte d'execució de ParcBit, i en els documents i les instruccions tècniques aprovats per la Fundació Balear d'Innovació i Tecnologia a través de la Comissió Tècnica a què es refereix l'article 1 d'aquest Pla Especial de Desenvolupament.

d) En les parcel·les de C1, les edificacions destinades a ús d'allotjament amb espais comuns complementaris podran incorporar fins a una plaça d'aparcament per unitat d'habitatge.

A cada edificació s'hauran de preveure les dependències i les instal·lacions vinculades al sistema centralitzat d'aigua calenta i aigua refrigerada que es determinen en el Projecte d'execució de ParcBit, sens perjudici de qualsevol altre sistema prèviament aprovat per la Comissió Tècnica abans esmentada.

Cada projecte d'edificació en l'àmbit del ParcBit haurà de justificar el compliment efectiu de les determinacions del Codi tècnic de l'edificació.

Article 28

Normativa reguladora de les zones de serveis (St)

1. Normativa de caràcter vinculant:

a) La zona de serveis tècnics comprèn totes les instal·lacions tècniques, i està subjecta a activitats classificades i destinades a la prestació de serveis amb qualsevol forma de gestió.

b) Els paràmetres bàsics de les edificacions i les instal·lacions seran definits en els projectes específics de cada infraestructura, ja siguin de caràcter privat o públic, amb un informe previ favorable de la Comissió Tècnica del ParcBit. La distribució d'aquesta zona queda grafiada en el plànol O_1.

c) S'inclouen en aquesta qualificació les possibles actuacions en sòl rústic de transició, per garantir les actuacions a fi d'afavorir la sostenibilitat ambiental en el projecte, com la possibilitat de situar estanys dinàmics que permetin reciclar les aigües de sanejament i alimentar la xarxa d'aigua reciclada del parc.

Per dur a terme aquesta implantació serà necessari estudiar alternatives i presentar un projecte que en garanteixi la correcta implantació.

d) Usos permesos:

— Ús principal: instal·lacions i espais reservats per als serveis d'abastiment d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica, instal·lacions per a energies alternatives, infraestructures de telecomunicacions i centres de processament de dades, i altres possibles serveis de caràcter afí, tant de caràcter privat com públic.

— Usos complementaris: resta d'usos detallats dels altres usos bàsics que recull l'article 45.

e) Els requisits tècnics a què s'hauran d'ajustar els sistemes constructius i les instal·lacions seran els disposats en el Codi tècnic de l'edificació, en el document 4 d'enginyeria, en la sèrie de plànols O_8, en el Projecte d'execució de ParcBit i en els documents i les instruccions tècniques aprovats per la Fundació Balear d'Innovació i Tecnologia a través de la Comissió Tècnica a què es refereix l'article 1 d'aquest Pla Especial de Desenvolupament.

f) En cada edificació s'hauran de preveure les dependències i les instal·lacions vinculades al sistema centralitzat d'aigua calenta i aigua refrigerada que es determinen en el Projecte d'execució de ParcBit, sens perjudici de qualsevol altre sistema prèviament aprovat per la Comissió Tècnica abans esmentada.

Cada projecte de nova execució haurà de justificar el compliment efectiu de les determinacions del Codi tècnic de l'edificació.

g) Els paràmetres d'edificació per a la parcel·la 58 són els següents:

Superfície parcel·la	17.337 m ²
Ocupació	0,50 m ² / m ² sòl

Edificabilitat	0,67 m ² / m ² sòl
Separació a límits	10 metres

2. Normativa de caràcter orientatiu:

La morfologia i les característiques de les edificacions i les instal·lacions dels projectes d'infraestructures s'hauran d'integrar amb el paisatge i el seu entorn pròxim de manera harmònica.

Article 40

Classificació dels usos bàsics i complementaris

Als efectes del que disposen aquestes normes, els usos es classifiquen segons s'indica en el quadre següent:

Generals	Bàsics	Detallats
Productiu	1. Industrial (secundari)	1.1. Industrial convencional
		1.2. Industrial telemàtic
		1.3. Industrial tecnològic
		1.4. Magatzems
		1.5. Tallers industrials
	2. Terciari i quaternari d'avantguarda	2.1. Comercial
		2.2. Administratiu
		2.3. Establiments públics
		2.4. Quaternari d'avantguarda
De dotació	3. Equipaments comunitaris	3.1. Sociocultural
		3.2. Docent
		3.3. Administratiu i institucional
		3.4. Esportiu
		3.5. Sanitari
		3.6. Recreatiu
		3.7. Recerca, desenvolupament i innovació
		3.8. Allotjament amb espais comuns complementaris
	4. Comunicacions i infraestructures	4.1. Xarxa viària
		4.2. Instal·lacions i serveis
		4.3. Transport
		4.4. Telecomunicacions
		4.5. Aparcaments de vehicles
		4.6. Espais lliures

Article 41

Ús industrial (secundari) (1)

L'ús bàsic és el corresponent a la transformació i l'emmagatzematge de matèries i productes elaborats.

Classificació i definició dels usos detallats:

1.1. Industrial convencional. És l'ús corresponent a la transformació de matèries primeres i elaboració de productes.

1.2. Industrial telemàtic. El producte d'aquest ús pot ser transferit com a informació digitalitzada. Dins aquest ús s'hi inclourien, per exemple, els platós de televisió i els centres de processament de dades.

1.3. Industrial tecnològic. És l'ús corresponent a la transformació de matèries primeres, vinculades a espais d'innovació, tecnologia i investigació. A diferència de l'ús industrial convencional, la fabricació del producte final no suposa un risc en la compatibilitat d'usos veïns perquè no genera molèsties sonores, fums o contaminació aèria, ni requereix infraestructura de logística i transport



segregada o amb requeriments addicionals a la xarxa convencional.

1.4. Magatzems. És l'ús corresponent al dipòsit, la conservació, la guarda o la distribució d'objectes o mercaderies sense servei de venda directa al públic, encara que sí a venedors minoristes.

1.5. Tallers industrials. Correspon a les activitats de reparació i conservació de maquinària, utilitatge i eines, la producció artesanal i les arts plàstiques, bugaderies, tintoreries, fusteries, ferrerries i similars.

Article 43

Ús d'equipaments comunitaris (3)

L'ús bàsic correspon a les activitats destinades a satisfer les diferents necessitats col·lectives o personals de la societat com ara defensa, administració, esplai, sanitat, assistència social, educació, religió, etc.

Classificació i definició dels usos detallats:

3.1. Sociocultural. Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la custòdia, la transmissió i la conservació dels coneixements, l'exhibició de les arts i la investigació, les activitats socioculturals de relació o associació, així com les activitats complementàries de la principal.

S'hi inclouen, a tall d'exemple, cases de cultura, biblioteques, arxius, museus, sales d'exposicions, centres d'associacions veïnals, culturals, agrupacions cíviques, seus de club, etc.

3.2. Docent. Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la formació humana i intel·lectual de les persones en els diferents nivells.

S'hi inclouen, a tall d'exemple, els centres d'ensenyament infantil, primari i secundari, formació professional, guarderies, centres d'idiomes, educació especial, educació per a adults, acadèmies, tallers ocupacionals, conservatoris, escoles d'arts i oficis, centres de recerca científica i tècnica vinculats a la docència, etc.

3.3. Administratiu i institucional. Activitats d'ús públic de representació, burocràtiques o tècniques de l'Administració estatal, autonòmica o local.

Inclou, a tall d'exemple, centres del Govern de les Illes Balears, conselleries, serveis perifèrics de l'Estat, Delegació d'Hisenda, etc.

3.4. Esportiu. Activitats destinades a la pràctica, ensenyança o exhibició d'especialitats esportives o de cultura física. No inclou activitats lligades físicament i funcionalment a altres usos, com ara universitaris, docents, etc.

S'inclouen en aquesta situació, a tall d'exemple, les instal·lacions esportives a l'aire lliure i les cobertes, els gimnasos i els poliesportius.

3.5. Sanitari. Activitats destinades a l'orientació, la prevenció, la informació, l'administració i la prestació de serveis mèdics o quirúrgics i hospitalaris.

S'hi inclouen, a tall d'exemple, la possibilitat d'hospitals, clíniques, residències de malalts, ambulatoris, dispensaris, centres de salut d'atenció primària i preventiva, cases de socors, consultoris, psiquiàtrics, laboratoris relacionats amb l'activitat sanitària i, en general, tot tipus de centres d'assistència sanitària.

3.6. Recreatiu. Activitats vinculades a l'esplai, la vida de relació, el temps lliure i l'esbarjo en general i les similars, no incloses en altres usos, que es duguin a terme a edificis, locals i instal·lacions, com ara sales de cine, teatres, sales de concerts, sales de joc, casinos, etc.

3.7. Recerca, desenvolupament i innovació. Activitats vinculades a la innovació i la tecnologia pròpia d'un parc de desenvolupament tecnològic com aquest ParcBit. Qualsevol activitat vinculada al desenvolupament de tecnologies avançades i d'investigació científica o de qualsevol altre tipus de promoció de desenvolupament que pugui ser incentivada des del Parc Tecnològic, relatiu a la promoció inicial i la recerca.

3.8. allotjament amb espais comuns complementaris. Modalitat residencial, pública o privada, destinada a resoldre de manera transitòria, mitjançant el pagament d'una renda o cànon, la necessitat d'habitatge de persones o unitats de convivència que comptin amb vinculació directa o indirecta a una activitat relacionada amb les finalitats que es desenvolupen al ParcBit. D'acord amb la



normativa d'habitabilitat, està formada per un espai d'ús privatiu i disposa d'uns espais comuns complementaris proporcionals on es desenvolupen activitats comunitàries que complementen i afavoreixen la cohabitació dels habitants, i l'ús i el gaudi dels espais privatis de tot o part dels allotjaments que comprèn l'edifici. Aquests allotjaments es poden implantar en parcel·les amb usos residencials permesos pel planejament o per una disposició normativa que així ho determini, llevat del residencial unifamiliar; s'han de configurar com una única unitat registral i es destinaran a la totalitat d'un immoble o part d'aquest. Només es pot comercialitzar el dret d'ús en concepte de residència.

Les condicions d'habitabilitat d'aquests allotjaments estan regulades en la disposició transitòria setena de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, o la normativa que la substitueixi.

Article 45**Usos permesos a les zones A, B, C1, C2, D, E/F, G, H i St**

Els usos permesos a les zones A, B, C1, C2, D, E/F, G, H i St són els que es descriuen a continuació:

Usos		Zones A, B, D i E/F		Zones C1 i C2		Zones G i H		Zona St	
Bàsics	Detallats	D	S	D	S	D	S	D	S
Ús industrial (secundari)	1.1. Industrial convencional	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
	1.2. Industrial telemàtic	Tots	1,2,3 i 4	Tots	1,2,3 i 4	Tots	1,2,3 i 4	Tots (**)	1,2,3 i 4 (**)
	1.3. Industrial tecnològic	Tots	1,2,3 i 4	Tots	1,2,3 i 4	Tots	1,2,3 i 4	Tots (**)	1,2,3 i 4 (**)
	1.4. Magatzems	Tots	5	Tots	5	Tots	5	NP	NP
	1.5. Tallers industrials	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
Ús terciari i quaternari d'avantguarda	2.1. Comercial	300 m ²	2	300 m ²	2	300 m ²	2	NP	NP
	2.2. Administratiu	Tots	1, 2, 3 i 4	Tots	1, 2, 3 i 4	Tots	1, 2, 3 i 4	NP	NP
	2.3. Establiments públics	300 m ²	2	300 m ²	2	300 m ²	2	NP	NP
	2.4. Quaternari d'avantguarda	Tots	1, 2, 3 i 4	Tots	1, 2, 3 i 4	Tots	1, 2, 3 i 4	Tots (**)	1,2,3 i 4 (**)
Ús d'equipaments comunitaris	3.1. Sociocultural	Tots	1, 2, 3 i 4	Tots	1, 2, 3 i 4	Tots	1, 2, 3 i 4	NP	NP
	3.2. Docent (***)	Tots	1, 2, 3 i 4	Tots	1, 2, 3 i 4	Tots	1, 2, 3 i 4	NP	NP
	3.3. Administratiu-institucional	Tots	1, 2, 3 i 4	Tots	1, 2, 3 i 4	Tots	1, 2, 3 i 4	NP	NP
	3.4. Esportiu	300 m ²	1, 2, 3 i 4	Tots	1, 2, 3 i 4	Tots	1, 2, 3 i 4	Tots (**)	1,2,3 i 4 (**)
	3.5. Sanitari	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
	3.6. Recreatiu	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
	3.7. Recerca, desenvolupament i innovació	Tots	1, 2, 3 i 4	Tots	1, 2, 3 i 4	Tots	1, 2, 3 i 4	Tots (**)	1,2,3 i 4 (**)
	3.8. Allotjament amb espais comuns complementaris (***)	NP	NP	Tots (*)	3 (*)	NP	NP	NP	NP
Ús de comunicacions i infraestructures	4.1. Xarxa viària	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
	4.2. Instal·lacions i serveis	NP	NP	NP	NP	NP	NP	Tots	1, 2, 3, 4 i 5
	4.3. Transport	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
	4.4. Telecomunicacions	NP	NP	NP	NP	Tots	1, 2, 3, 4 i 5	Tots	1,2,3 i 4
	4.5. Aparcaments de vehicles	Segons NE	5	Segons NE	2, 3 i 5	NP	NP	NP	NP
	4.6. Espais lliures	Tots	4	Tots	4	Tots	4	NP	NP

(*) Només afecta les parcel·les de la zona C1. Per a la zona C2 és NP.

(**) Només afecta la parcel·la 58 de la zona St. Per a la resta de parcel·les St és NP.



(**) En cas que l'ús es trobi afectat per risc d'inundació d'acord amb les delimitacions establertes per l'administració competent en matèria de recursos hídrics, les noves edificacions s'han d'ubicar fora de les àrees afectades per aquest risc.

Dimensió (D):

NP: no permès.

Segons NE: segons normes edificatòries.

300 m²: es limita la superfície màxima a 300 m².

Tots: sense límits de dimensió més enllà dels d'aquestes normes.

Situació (S):

NP: no permès.

1: a qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani així com les incloses en la situació 2.

2: a planta baixa amb accés directe des de la via pública, a planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta semisoterrani, soterrani o planta primera.

3: edifici d'activitat exclusiva.

4: espai no edificable de parcel·la.

5: a planta soterrani.

Segon. Aprovar el Text refós de les normes urbanístiques, incloses en el Pla Especial de Desenvolupament del ParcBit, i publicar-lo com a annex a aquest Acord.

Tercer. Publicar aquest Acord en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Quart. Publicar la resta de documentació que integra l'expedient de la modificació puntual número 6 del Pla Especial de Desenvolupament del ParcBit en la pàgina web www.parcbit.es.

Cinquè. Disposar que aquest Acord produeixi efectes des de l'endemà de la publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Palma, en la data de la signatura electrònica (30 d'arbril de 2026)

La secretària del Consell de Govern

Antònia Maria Estarellas Torrens

La presidenta

Margarita Prohens Rigo

ANNEX

Text refós de les normes urbanístiques

Índex

TÍTOL I. NORMES GENERALS

- Article 1. Interpretació de les determinacions del Pla Especial
- Article 2. Àmbit d'aplicació
- Article 3. Marc legal de referència
- Article 4. Vigència i publicitat de la documentació d'aquest Pla
- Article 5. Efectes de l'entrada en vigor del Pla Especial
- Article 6. Llicències d'obres i activitats
- Article 7. Desplegament d'aquest Pla Espacial

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

- Article 8. Classificació i qualificació del sòl
- Article 9. Delimitació de zones
- Article 10. Delimitació de sistemes



TÍTOL III. NORMES REGULADORES DE LA URBANITZACIÓ

- Article 11. Sistema d'actuació
- Article 12. Desenvolupament de les obres d'urbanització
- Article 13. Normes i directrius per a l'execució del projecte d'urbanització
- Article 14. Projectes de parcel·lació
- Article 15. Conservació de les obres d'urbanització
- Article 16. Precisió i ajustament de límits
- Article 17. Determinacions gràfiques i qualificacions urbanístiques

TÍTOL IV. NORMES PARTICULARS PER A LES ZONES I ELS SISTEMES

- Article 18. Determinacions comunes a les zones i els sistemes

TÍTOL V. NORMES REGULADORES DE L'EDIFICACIÓ

- Article 19. Disposicions generals
- Article 20. Normativa reguladora de l'edificació a la zona A
- Article 21. Normativa reguladora de l'edificació a la zona B
- Article 22. Normativa reguladora de l'edificació a les zones C1 i C2
- Article 23. Normativa reguladora de l'edificació a la zona D
- Article 24. Normativa reguladora de l'edificació a la zona E/F

TÍTOL VI. NORMES REGULADORES DELS SISTEMES

Capítol I. Serveis d'interès públic i social

- Article 25. Normativa reguladora de l'edificació a la zona G
- Article 26. Normativa reguladora de l'edificació a la zona H

Capítol II. Compliment de l'estàndard d'espais lliures públics

- Article 27. Normativa reguladora de l'àrea de l'espai lliure públic

Capítol III. Zones de serveis i protecció de sistemes

- Article 28. Normativa reguladora de les zones de serveis (St)
- Article 29. Zona de protecció de sistemes (Ps)

Capítol IV. Normes reguladores de la infraestructura viària i ferroviària

- Article 30. Normativa reguladora de la zona d'aparcament (Ap)
- Article 31. Aparcament de càrrega i descàrrega
- Article 32. Normativa reguladora de la xarxa viària (Vi)
- Article 33. Normativa reguladora per a la reserva per a sistema ferroviari (prolongació de línia de metro Rm)

TÍTOL 7. NORMES REGULADORES DELS ESPAIS LLIURES

- Article 34. Normativa reguladora de la zona agrícola (Za)
- Article 35. Normativa reguladora de la zona de parcs (P)
- Article 36. Normativa reguladora dels corredors de paisatge (Pp)
- Article 37. Normativa reguladora dels espais lliures de parcel·la

TÍTOL VIII. NORMES REGULADORES DELS USOS

- Article 38. Objecte
- Article 39. Aplicació
- Article 40. Classificació dels usos bàsics i complementaris
- Article 41. Ús industrial (secundari) (1)
- Article 42. Ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda (2)



Article 43. Ús d'equipaments comunitaris (3)

Article 44. Ús de comunicacions i infraestructures (4)

Article 45. Usos permesos a les zones A, B, C1, C2, D, E/F, G, H i St

Disposició addicional única. Unitats bàsiques de paisatge

Disposició derogatòria única. Normativa derogada

TÍTOL I NORMES GENERALS

Article 1

Interpretació de les determinacions del Pla Especial

1. Les normes urbanístiques d'aquest Pla Especial concreten les disposicions aplicables a cadascuna de les zones que s'hi preveuen amb dos nivells bàsics de definició:

- a) Normativa de caràcter vinculant.
- b) Normativa de caràcter orientatiu.

2. La interpretació de les determinacions del Pla Especial a què es refereix l'apartat 1.b) anirà a càrrec d'una comissió tècnica que es constituirà mitjançant una ordre del conseller de la conselleria d'adscripció de la Fundació Bit amb participació de personal tècnic designat per la Fundació Balear d'Innovació i Tecnologia (òrgan creat pel Govern de la CAIB per desplegar el projecte), l'Ajuntament de Palma i un representant del Consell Insular de Mallorca.

3. La Comissió tindrà com a objecte l'emissió dels informes i dictàmens que li siguin requerits sobre l'aplicació a cada cas concret de les directrius i normes de caràcter indicatiu contingudes en la documentació d'aquest Pla Especial. El dictamen de la Comissió serà en tot cas preceptiu en els casos en què així ho determinin les normes urbanístiques.

Article 2

Àmbit d'aplicació

Aquestes normes urbanístiques s'apliquen en la totalitat de l'àmbit del Pla Especial de Desenvolupament del ParcBit d'acord amb els límits definits en els plànols d'ordenació, i s'adapten a la normativa establerta en les normes subsidiàries del ParcBit.

Article 3

Marc legal de referència

1. La present normativa complementa i desplega les determinacions de les normes subsidiàries del ParcBit. Aquestes normes s'han redactat de conformitat amb el que disposava la Llei 2/1993, de 30 de març, de creació del Parc Balear d'Innovació Tecnològica.
2. Les normes subsidiàries del ParcBit són formulades per desenvolupar tal actuació en l'àmbit territorial de l'illa de Mallorca i definitivament aprovades per acord del Consell de Govern en data 7 d'abril de 1998.
3. Per a les determinacions urbanístiques de caràcter normatiu no previstes expressament en la present normativa, s'aplicaran les normes subsidiàries del ParcBit. En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat en aquestes ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'aplicarà el que determini el planejament superior.
4. Les ordenances s'interpretaran d'acord amb els criteris establerts en la memòria del present Pla Especial.
5. Aquest Pla Especial és de caràcter públic, executiu i obligatori.

Article 4

Vigència i publicitat de la documentació d'aquest Pla

1. El present Pla Especial entra en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i d'aquestes normes urbanístiques en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i mantindrà la vigència indefinidament o fins que es revisi o es modifiqui. La modificació es podrà portar a terme sempre que se'n justifiqui expressament la necessitat.



2. Aquest Pla Especial, les normes urbanístiques que conté i els altres documents que l'integren són públics i qualsevol persona pot consultar-los i demanar-ne informació.

Article 5

Efectes de l'entrada en vigor del Pla Especial

1. L'entrada en vigor del present Pla Especial li confereix els efectes següents:

- a) Publicitat. Qualsevol ciutadà té dret de consultar o sol·licitar informació escrita sobre el seu contingut i aplicació.
- b) Executivitat. El present Pla Especial és executiu a partir de la publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, de l'aprovació definitiva i de l'aprovació de les normes urbanístiques que conté.
- c) Obligatorietat. Els particulars i l'administració actuant hauran de complir les disposicions sobre ordenació urbanística i les normes reguladores d'aquest Pla Especial.

Article 6

Llicències d'obres i activitats

1. Les llicències d'obres s'atorgaran d'acord amb el procediment específic definit en l'article 12, apartats b) i c), de les normes subsidiàries i complementàries del ParcBit.

2. En compliment del que s'ha disposat en aquesta normativa, les obres i les activitats projectades hauran de ser objecte d'autorització prèvia pel Consell de Govern. A aquest efecte, la documentació tècnica necessària per definir les obres i les activitats haurà de ser presentada, junt amb la corresponent sol·licitud, davant la conselleria de la qual depenguin les actuacions, que amb els informes previs que corresponguin elevarà al Consell de Govern la proposta d'autorització a què es refereix l'apartat b) de l'article citat abans, i a continuació durà a terme els tràmits que preveu l'apartat c) del mateix article.

3. Totes les llicències d'obres menors i activitats menors que no suposin una alteració dels continguts de les normes subsidiàries i complementàries del ParcBit, que no siguin considerades d'interès estratègic i que no estiguin recollides en l'article 12, apartat 1, seran atorgades per la Comissió Tècnica del ParcBit, segons la tramitació següent:

Les obres i activitats projectades hauran de ser objecte d'autorització prèvia per la Comissió Tècnica del ParcBit, a efecte de la qual la documentació tècnica necessària per definir aquestes obres i activitats haurà de ser presentada, junt amb la corresponent sol·licitud, davant la Comissió. Atorgada l'autorització de la Comissió Tècnica del ParcBit, que es referirà tant a les obres d'edificació com a les activitats que l'actuació comporti, es traslladarà, junt amb els projectes tècnics corresponents, a l'Ajuntament de Palma, perquè s'atorguin les corresponents llicències municipals d'obres i d'instal·lació d'activitats, sense l'autorització prèvia del Consell de Govern.

Article 7

Desplegament d'aquest Pla Especial

1. Aquest Pla Especial es desplegarà mitjançant:

- a) Projectes d'urbanització. Per establir les condicions del projecte de la nova implantació de la urbanització o bé per a la reurbanització dels elements preexistents.
- b) Projectes d'edificació. Hauran de complir les disposicions legals vigents, a més de la normativa i les ordenances d'edificació que se li apliquen, i les determinacions establertes en aquest Pla Especial per a cada cas.
- c) Estudis de conjunt. Segons correspongui, es desenvoluparan amb la finalitat de detallar les característiques de cada zona a escala de parcel·la edificable, que haurà de ser objecte de dictamen de la Comissió Tècnica a què es refereix l'article 1 d'aquestes normes.

TÍTOL II

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 8

Classificació i qualificació del sòl

1. La totalitat de l'àmbit del ParcBit està classificat per les normes subsidiàries i complementàries del ParcBit com a sòl apte per al desenvolupament del ParcBit.
2. El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla Especial es qualifica en zones i sistemes.



3. S'entén per zona la part de terreny dins el qual es poden exercir els drets relatius a l'edificació d'ús privat.
4. S'entén per sistema els terrenys que constitueixen l'estructura de l'àmbit d'actuació i que conformen un conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i el funcionament del parc, que poden ser de gestió pública o privada.
5. La delimitació concreta de les zones i els sistemes s'especifiquen en els diferents plànols d'ordenació.

Article 9

Delimitació de zones

Aquest Pla Especial qualifica el sòl de les zones d'aprofitament privat de la manera següent:

- a) Zona A. Ús principal: ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda.
- b) Zona B. Ús principal: ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda.
- c) Zona C1. Ús principal: ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda i allotjament amb espais comuns complementaris.
- d) Zona C2. Ús principal: ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda.
- e) Zona D. Ús principal: ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda.
- f) Zona E/F. Ús principal: ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda.

Zones lliures:

- a) Parcs.
- b) Corredors de paisatge.
- c) Zones agrícoles.

Article 10

Delimitació de sistemes

1. El Pla Especial qualifica com a sistema el conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i el funcionament del parc atesa la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments, serveis tècnics i espais lliures. La seva delimitació està definida en els plànols de la proposta. Poden ser de gestió pública o privada.

Els tipus de sistemes de l'àmbit del Pla Especial són els següents:

- a) Espais lliures públics: definit per les normes subsidiàries amb un mínim d'un 10 % del total de l'àmbit.
- b) Serveis d'interès públic i social: definit per les normes subsidiàries amb un mínim d'un 6 % del total de l'àmbit. Es correspon amb les zones G i H.
- c) Sistema d'infraestructura viària: xarxa viària i aparcaments comunitaris.
- d) Serveis tècnics.
- e) Protecció de sistemes.

TÍTOL III

NORMES REGULADORES DE LA URBANITZACIÓ

Article 11

Sistema d'actuació

El sistema d'actuació establert per desplegar el Pla Especial és el de compensació. Els elements d'infraestructures bàsiques i altres elements aïllats es podran executar mitjançant actuació directa o expropiació.

Article 12

Desenvolupament de les obres d'urbanització

1. El desenvolupament de les obres d'urbanització s'efectuarà havent concretament prèviament les corresponents fases o actuacions aïllades de forma definitiva i havent formulat i aprovat els oportuns projectes d'execució.
2. La formulació dels corresponents projectes d'execució correspondrà a la Fundació Balear d'Innovació i Tecnologia, i l'aprovació s'efectuarà mitjançant un acord del Consell de Govern.

Article 13**Normes i directrius per a l'execució del projecte d'urbanització**

1. L'execució de les obres d'infraestructura i el disseny i tractament dels espais urbans i zones d'entorn s'ajustarà a les prescripcions tècniques i les directrius assenyalades en la documentació d'aquest Pla Especial, sens perjudici de les disposicions tècniques detallades que determinin els respectius projectes d'urbanització.
2. Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions d'aquest Pla, sens perjudici que duguin a terme les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes.
3. La tramitació i l'aprovació dels projectes d'urbanització s'han d'ajustar al que disposa la legislació vigent i la present normativa.
4. Per poder fer una reutilització d'aigües reciclades o depurades s'haurà de presentar la informació necessària segons el que indica el Pla Hidrològic de les Illes Balears (qualitat de les aigües que s'han de reutilitzar, estudi hidrogeològic que determini la no afecció del reg a l'aqüífer, estudi agronòmic).
5. Si es pretén fer ús d'aigües freàtiques, serà necessari sol·licitar els permisos pertinents al Servei d'Aigües Subterrànies.
6. Per poder abocar les aigües pluvials al torrent serà necessari instal·lar un separador d'hidrocarburs que permeti assegurar que les aigües abocades compleixen els criteris de qualitat.

Article 14**Projectes de parcel·lació**

1. Els projectes de parcel·lació en la fase A es desenvoluparan segons les determinacions següents:
 - a) La documentació d'aquest Pla Especial determina les característiques bàsiques de les distintes qualificacions o zones d'ordenança definides amb un nivell de disgregació que es correspon amb cadascuna de les illes definides en la fase A.
 - b) Aquestes illes podran ser objecte de subdivisió en parcel·les menors mitjançant la formulació dels corresponents projectes de parcel·lació, que s'hauran d'ajustar a les directrius assenyalades per a aquests actes en la documentació d'aquest Pla Especial.
 - d) Per concretar les característiques de cada qualificació a escala de parcel·la edificable, el projecte de parcel·lació haurà d'incloure un estudi de conjunt de tota l'illa que garanteixi el compliment dels requisits generals definits per a aquesta i que haurà de ser objecte de dictamen de la Comissió Tècnica a què es refereix l'article 1 d'aquestes normes, de forma prèvia a la concessió de l'oportuna llicència municipal.
2. En la fase B, el Pla Especial determina els paràmetres urbanístics sobre valors màxims, amb un nivell de disgregació definit per a cada parcel·la; per tant, aquestes parcel·les no seran objecte de subdivisió.
 - a) Es permet l'agrupació de parcel·les. El projecte haurà d'incloure un estudi de conjunt, que serà objecte de dictamen de la Comissió Tècnica.
 - b) L'estudi de conjunt es redactarà amb la finalitat de detallar de manera específica els paràmetres edificatoris de la parcel·la resultant.

El sostre màxim de la parcel·la resultant correspondrà a la suma del sostre màxim permès en les parcel·les inicials.

L'altura reguladora màxima serà la definida en les parcel·les inicials.
 - c) L'estudi de conjunt s'haurà de tramitar prèviament als projectes d'edificació, i serà necessària la tramitació davant de la Comissió Tècnica per obtenir un informe favorable.

Article 15**Conservació de les obres d'urbanització**

1. La conservació i el manteniment de cada fase de la urbanització els durà a terme la corresponent entitat de conservació, que s'haurà de constituir de forma prèvia a la recepció de les obres per part de l'entitat promotora Fundació Balear d'Innovació i Tecnologia.
2. Fins que no es constitueixi l'entitat de conservació, l'entitat Fundació Balear d'Innovació i Tecnologia, o l'entitat que aquesta designi o la substitueixi, podrà dur a terme la conservació i el manteniment de la fase que correspongui, així com de les xarxes de serveis de nova generació que s'hi implantin, en cas que les empreses concessionàries dels esmentats serveis no puguin atendre-les temporalment.

3. No serà necessària la constitució de l'esmentada entitat quan l'entitat o les entitats de conservació ja constituïdes per a fases anteriors del projecte se subroguin en les obligacions d'aquesta.

4. La durada de les entitats de conservació serà indefinida.

Article 16

Precisió i ajustament de límits

1. Els límits i les superfícies de l'àmbit del sector definits en el present document podran ser ajustades al detall, en els termes següents:

- a) Alineacions o línies d'edificacions vigents.
- b) Característiques topogràfiques del terreny.
- c) Existència d'arbres o altres elements d'interès.
- d) Adaptacions tècniques de detall, fruit d'elements del subsol.
- e) No variarà l'edificabilitat ni el nombre de plantes.

2. Els projectes d'urbanització i els instruments de gestió urbanística poden, si fa falta, efectuar les adaptacions tècniques de detall exigides per les característiques del sòl i del subsol en l'execució material de les obres o en la concreció de la delimitació i la superfície de l'àmbit de l'actuació.

Article 17

Determinacions gràfiques i qualificacions urbanístiques

Les determinacions del present Pla Especial estan grafiades en els plànols d'ordenació, on es fixen les alineacions dels espais públics i privats, i la delimitació de zones i sistemes, amb la clau identificadora corresponent.

TÍTOL IV

NORMES PARTICULARS PER A LES ZONES I ELS SISTEMES

Article 18

Determinacions comunes a les zones i els sistemes

1. Tipus d'ordenació:

- a) El tipus d'ordenació de les edificacions previstes a les zones corresponen a edificació d'ús terciari, entre mitgeres i en edificacions aïllades.
- b) Les zones que qualifica aquest Pla Especial es regiran per les determinacions contingudes en les normes urbanístiques vigents de l'àmbit.

2. Usos:

En funció de l'adequació per a cada sector de sòl delimitat i els objectius perseguits per cada zona, els usos del sòl es dividiran en bàsics i complementaris:

- a) Ús bàsic: s'entén com l'ús dominant que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el Pla Especial estableix com a majoritari (almenys un 51 %) respecte als altres usos específics que poden establir-s'hi.
- b) Ús complementari: s'entén per ús complementari l'ús general o específic que s'admet en una zona, subzona o sistema perquè no és contradictori amb l'ús dominant o bàsic.

Tots els usos estan definits en les normes reguladores d'usos d'aquesta normativa del Pla Especial i, a la vegada, cada zona regula els usos permesos o específics del sòl i de les edificacions.

3. Normes de compliment obligatori:

- a) La present normativa urbanística s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística i la legislació sectorial vigent aplicable.
- b) En tot el que no estigui expressament determinat o regulat per les normes urbanístiques d'aquest Pla Especial, s'aplicaran les determinacions contingudes en les normes urbanístiques subsidiàries del Pla Especial de Desenvolupament del ParcBit o en el planejament superior.





4. Agrupació de parcel·les:

Es permet l'agrupació de parcel·les. L'edificació sobre la nova parcel·la es regularà segons un estudi de conjunt, que s'haurà de presentar a la Comissió Tècnica del ParcBit perquè l'avalui.

TÍTOL V NORMES REGULADORES DE L'EDIFICACIÓ

Article 19

Disposicions generals

1. L'edificació en l'àmbit del ParcBit es regirà per la normativa de caràcter vinculant que per a cadascuna de les zones es defineix en aquestes normes urbanístiques.

2. Seran així mateix d'aplicació les disposicions de caràcter orientatiu que es defineixen per a cadascuna de les zones, sobre l'adaptació de les quals la Comissió Tècnica a què es refereix l'article 1 d'aquestes normes haurà d'emetre un dictamen previ a la concessió de la llicència municipal d'obres.

3. Aquest dictamen haurà de definir les mesures de protecció que resultin d'aplicació al cas, basant-se en la classificació i les mesures definides en la documentació del Pla Especial.

Article 20

Normativa reguladora de l'edificació a la zona A

1. Normativa de caràcter vinculant:

- a) Els paràmetres màxims corresponents a l'edificació seran els definits per a cadascuna de les parcel·les assignades a aquesta qualificació en els plànols d'ordenació de l'O_1 a l'O_4.
- b) Es permet l'agrupació de parcel·les en la fase B. Per concretar-ne les característiques, el projecte haurà d'incloure un estudi de conjunt, que serà objecte de dictamen de la Comissió Tècnica.
- c) Els paràmetres urbanístics són els següents:

Edificabilitat mitjana	1,19 m² sostre / m² sòl
Altura de l'edificació	PB+2
Ocupació de parcel·la	Neta: entre 43 % i 80 % Mitjana: 66 % Planta 1: entre 60 % i 100 % de PB Planta 2: entre 20 % i 75 % de PB

d) Les fitxes individualitzades per a cada parcel·la de la sèrie de plànols d'ordenació O_8 defineixen els paràmetres detallats per a cadascuna. En cas de disconformitat, prevaldran els paràmetres establerts en aquestes fitxes.

e) En la fase B, es permetrà la construcció d'aparcaments sota rasant amb una ocupació màxima del 50 % de la superfície de la parcel·la.

En cas que sobre la parcel·la es permeti una ocupació de l'edificació més gran, la planta soterrani serà coincident amb la planta baixa. Igualment, l'ús d'aparcaments serà del 50 % ja establert i la superfície restant es destinarà als usos permesos descrits en l'article 46. Per a la fase A, seran preceptius els estudis de conjunt ja duits a terme. En cas de contradicció, prevaldrà el que s'indica en aquest Pla Especial.

f) Usos permesos:

- Ús principal: ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda.
- Usos complementaris: resta d'usos detallats dels altres usos bàsics que recull l'article 45.

g) Els requisits tècnics a què s'hauran d'ajustar els sistemes constructius i les instal·lacions seran els disposats en el Codi tècnic de l'edificació, en el document 4 d'enginyeria, en la sèrie de plànols d'ordenació O_8, i en els documents i les instruccions tècniques aprovats per la Fundació Balear d'Innovació i Tecnologia a través de la Comissió Tècnica a què es refereix l'article 1 d'aquest Pla Especial de Desenvolupament.





A cada edificació s'hauran de preveure les dependències i les instal·lacions vinculades al sistema centralitzat d'aigua calenta i aigua refrigerada que es determinen en el Projecte d'execució de ParcBit, sens perjudici de qualsevol altre sistema prèviament aprovat per la Comissió Tècnica abans esmentada.

Cada projecte d'edificació en l'àmbit del ParcBit haurà de justificar el compliment efectiu de les determinacions del Codi tècnic de l'edificació.

2. Normativa de caràcter orientatiu:

Es tindran en compte les recomanacions fetes en l'estudi d'inundabilitat (document 2).

Article 21

Normativa reguladora de l'edificació a la zona B

Normativa de caràcter vinculant:

a) Els paràmetres bàsics de l'edificació seran els definits per a cadascuna de les parcel·les assignades a aquesta qualificació en els plànols d'ordenació de l'O_1 a l'O_4 i en la sèrie de plànols d'ordenació O_8, que en resum són:

Edificabilitat	Mitjana: 2,1 m² sostre / m² sòl Neta: 1,7 a 2,5 m² sostre / m² sòl
Altura de l'edificació	PB+4 i PB+3
Ocupació de parcel·la	Neta: entre 60 i 80 %

b) Usos permesos:

- Ús principal: ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda.
- Usos complementaris: resta d'usos detallats dels altres usos bàsics que recull l'article 45.

c) Els requisits tècnics a què s'hauran d'ajustar els sistemes constructius i les instal·lacions seran els disposats en el Codi tècnic de l'edificació, en el document 4 d'enginyeria, en la sèrie de plànols d'ordenació O_8, i en els documents i les instruccions tècniques aprovats per la Fundació Balear d'Innovació i Tecnologia a través de la Comissió Tècnica a què es refereix l'article 1 d'aquest Pla Especial de Desenvolupament.

A cada edificació s'hauran de preveure les dependències i les instal·lacions vinculades al sistema centralitzat d'aigua calenta i aigua refrigerada que es determinen en el Projecte d'execució de ParcBit, sens perjudici de qualsevol altre sistema prèviament aprovat per la Comissió Tècnica abans esmentada.

Cada projecte d'edificació en l'àmbit del ParcBit haurà de justificar el compliment efectiu de les determinacions del Codi tècnic de l'edificació.

Article 22

Normativa reguladora de l'edificació a les zones C1 i C2

Normativa de caràcter vinculant:

a) Els paràmetres bàsics de l'edificació seran els definits per a cadascuna de les parcel·les assignades a aquesta qualificació en els plànols d'ordenació O_1 a O_4 i en la sèrie de plànols d'ordenació O_8, que en resum són:

	Zona C1	Zona C2
Edificabilitat	Mitjana: 0,79 m² sostre / m² sòl Neta: 0,65 a 1,5 m² sostre / m² sòl	Mitjana: 0,79 m² sostre / m² sòl Neta: 0,65 a 1,5 m² sostre / m² sòl
Altura de l'edificació	PB+2	PB+1 i PB+2
Ocupació de parcel·la	Mitjana: 41,55 % Neta: entre 30 i 65 %	Mitjana: 41,55 % Neta: entre 30 i 65 %

b) Usos permesos:

- Ús principal de la zona C1: ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda i allotjament amb espais comuns complementaris.



- Ús principal de la zona C2: ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda.
- Usos complementaris: resta d'usos detallats dels altres usos bàsics que recull l'article 45.

c) Els requisits tècnics a què s'hauran d'ajustar els sistemes constructius i les instal·lacions seran els disposats en el Codi tècnic de l'edificació, en la sèrie de plànols d'ordenació O_8, en el Projecte d'execució de ParcBit, i en els documents i les instruccions tècniques aprovats per la Fundació Balear d'Innovació i Tecnologia a través de la Comissió Tècnica a què es refereix l'article 1 d'aquest Pla Especial de Desenvolupament.

d) En les parcel·les de C1, les edificacions destinades a ús d'allotjament amb espais comuns complementaris podran incorporar fins a una plaça d'aparcament per unitat d'habitatge.

A cada edificació s'hauran de preveure les dependències i les instal·lacions vinculades al sistema centralitzat d'aigua calenta i aigua refrigerada que es determinen en el Projecte d'execució de ParcBit, sens perjudici de qualsevol altre sistema prèviament aprovat per la Comissió Tècnica abans esmentada.

Cada projecte d'edificació en l'àmbit del ParcBit haurà de justificar el compliment efectiu de les determinacions del Codi tècnic de l'edificació.

Article 23

Normativa reguladora de l'edificació a la zona D

1. Normativa de caràcter vinculant:

a) Els paràmetres màxims de l'edificació seran els definits per a cadascuna de les parcel·les assignades a aquesta qualificació en els plànols d'ordenació de l'O_1 a l'O_4 i en la sèrie de plànols d'ordenació O_8.

b) Els paràmetres urbanístics són els següents:

Edificabilitat	Mitjana: 1,05 m² sostre / m² sòl Neta: 0,8 a 1,2 m² sostre / m² sòl
Altura de l'edificació	PB+1
Ocupació de parcel·la	Mitjana: 61 % Neta: entre 50 o 66 %

c) Usos permesos:

- Ús principal: ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda.
- Usos complementaris: resta d'usos detallats dels altres usos bàsics que recull l'article 45.

d) En les parcel·les indicades en la sèrie de plànols d'ordenació O_8 es permetrà la construcció d'aparcaments sota rasant amb una ocupació màxima del 50 % de la superfície de la parcel·la.

En cas que sobre la parcel·la es permeti una ocupació de l'edificació més gran, la planta soterrani serà coincident amb la planta baixa. Igualment, l'ús d'aparcaments serà del 50 % ja establert i la superfície restant es destinarà als usos permesos descrits en l'article 46.

e) Els requisits tècnics a què s'hauran d'ajustar els sistemes constructius i les instal·lacions seran els disposats en el Codi tècnic de l'edificació, en el document 4 d'enginyeria, en la sèrie de plànols d'ordenació O_8, i en els documents i les instruccions tècniques aprovats per la Fundació Balear d'Innovació i Tecnologia a través de la Comissió Tècnica a què es refereix l'article 1 d'aquest Pla Especial de Desenvolupament.

A cada edificació s'hauran de preveure les dependències i les instal·lacions vinculades al sistema centralitzat d'aigua calenta i aigua refrigerada que es determinen en el Projecte d'execució de ParcBit, sens perjudici de qualsevol altre sistema prèviament aprovat per la Comissió Tècnica abans esmentada.

Cada projecte d'edificació en l'àmbit del ParcBit haurà de justificar el compliment efectiu de les determinacions del Codi tècnic de l'edificació.

Article 24

Normativa reguladora de l'edificació a la zona E/F

1. Normativa de caràcter vinculant:



- a) Els paràmetres màxims de l'edificació seran els definits per a cadascuna de les parcel·les assignades a aquesta qualificació en els plànols d'ordenació de l'O_1 a l'O_4 i en la sèrie de plànols d'ordenació O_8.
- b) Es permet l'agrupació de parcel·les. Per concretar-ne les característiques, el projecte haurà d'incloure un estudi de conjunt, que serà objecte de dictamen de la Comissió Tècnica.
- c) Els paràmetres urbanístics són els següents:

Edificabilitat	Mitjana: 1,18 m ² sostre / m ² sòl Neta: 1 a 1,2 m ² sostre / m ² sòl
Altura de l'edificació	PB+2
Ocupació de parcel·la	Neta: entre 40 i 65 %

- d) Usos permesos:

- Ús principal: ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda.
- Usos complementaris: resta d'usos detallats dels altres usos bàsics que recull l'article 45.

- e) Es permet la construcció d'aparcaments sota rasant amb una ocupació màxima del 50 % de la superfície de la parcel·la.

En cas que sobre la parcel·la es permeti una ocupació de l'edificació més gran, la planta soterrani serà coincident amb la planta baixa. Igualment, l'ús d'aparcaments serà del 50 % ja establert i la superfície restant es destinarà als usos permesos descrits en l'article 46.

- f) Els requisits tècnics a què s'hauran d'ajustar els sistemes constructius i les instal·lacions seran els disposats en el Codi tècnic de l'edificació, en el document 4 d'enginyeria, en la sèrie de plànols d'ordenació O_8, i en els documents i les instruccions tècniques aprovats per la Fundació Balear d'Innovació i Tecnologia a través de la Comissió Tècnica a què es refereix l'article 1 d'aquest Pla Especial de Desenvolupament.

A cada edificació s'hauran de preveure les dependències i les instal·lacions vinculades al sistema centralitzat d'aigua calenta i aigua refrigerada que es determinen en el Projecte d'execució de ParcBit, sens perjudici de qualsevol altre sistema prèviament aprovat per la Comissió Tècnica abans esmentada.

Cada projecte d'edificació en l'àmbit del ParcBit haurà de justificar el compliment efectiu de les determinacions del Codi tècnic de l'edificació.

2. Normativa de caràcter orientatiu:

Es tindran en compte les recomanacions fetes en l'estudi d'inundabilitat (document 2).

TÍTOL VI NORMES REGULADORES DELS SISTEMES

Capítol I Serveis d'interès públic i social

Article 25

Normativa reguladora de l'edificació a la zona G

Normativa de caràcter vinculant:

Els paràmetres de l'edificació seran definits per un estudi de conjunt. Les determinacions d'aquest estudi integraran en l'ordenació la morfologia i la configuració de les edificacions existents, tal com resulten dels diversos projectes de rehabilitació i ampliació que, a l'empara del que disposa l'article 12 de les normes subsidiàries del ParcBit, s'hi executen.

Aquestes determinacions podran ajustar el traçat precís del viari circumdant i respectaran el sostre màxim de 24.060 m² construïts per al sòl total d'aquesta zona. L'ordenació i el sostre màxim per a cada parcel·la queden reflectits en el plànol d'ordenació O_4. Per a la fase B, és preceptiva la fitxa d'ordenació corresponent de la sèrie de plànols O_8.

Resultaran així mateix d'aplicació les determinacions següents:

- a) Usos permesos:

- Ús principal: ús bàsic d'equipaments comunitaris.
- Usos complementaris: resta d'usos detallats dels altres usos bàsics que recull l'article 45.

b) Els requisits tècnics a què s'hauran d'ajustar els sistemes constructius i les instal·lacions seran els disposats en el Codi tècnic de l'edificació, en el document 4 d'enginyeria, en la sèrie de plànols O_8, i en els documents i les instruccions tècniques aprovats per la Fundació Balear d'Innovació i Tecnologia a través de la Comissió Tècnica a què es refereix l'article 1 d'aquest Pla Especial de Desenvolupament.

A cada edificació s'hauran de preveure les dependències i les instal·lacions vinculades al sistema centralitzat d'aigua calenta i aigua refrigerada que es determinen en el Projecte d'execució de ParcBit, sens perjudici de qualsevol altre sistema prèviament aprovat per la Comissió Tècnica abans esmentada.

Els projectes de nova execució hauran de justificar el compliment efectiu de les determinacions del Codi tècnic de l'edificació.

Article 26

Normativa reguladora de l'edificació a la zona H

1. Normativa de caràcter vinculant:

a) Els paràmetres bàsics de l'edificació seran els definits per a cadascuna de les parcel·les assignades a aquesta qualificació en els plànols d'ordenació O_4 i en la sèrie de plànols O_8, que en resum són:

Edificabilitat	Mitjana: 0,33 m² sostre / m² sòl Neta: 0,33 m² sostre / m² sòl
Altura de l'edificació	PB+2
Ocupació de parcel·la	Neta: 33 %

b) Usos permesos:

- Ús principal: ús bàsic d'equipaments comunitaris.
- Usos complementaris: resta d'usos detallats dels altres usos bàsics que recull l'article 45.

c) Els requisits tècnics a què s'hauran d'ajustar els sistemes constructius i les instal·lacions seran els disposats en el Codi tècnic de l'edificació, en el document 4 d'enginyeria, en la sèrie de plànols O_8, en el Projecte d'execució de ParcBit, i en els documents i les instruccions tècniques aprovats per la Fundació Balear d'Innovació i Tecnologia a través de la Comissió Tècnica a què es refereix l'article 1 d'aquest Pla Especial de Desenvolupament.

d) A cada edificació s'hauran de preveure les dependències i les instal·lacions vinculades al sistema centralitzat d'aigua calenta i aigua refrigerada que es determinen en el Projecte d'execució de ParcBit, sens perjudici de qualsevol altre sistema prèviament aprovat per la Comissió Tècnica abans esmentada.

Cada projecte de nova execució haurà de justificar el compliment efectiu de les determinacions del Codi tècnic de l'edificació.

2. Normativa de caràcter orientatiu:

a) La disposició, la configuració, les solucions constructives i la morfologia de les edificacions seran lliures, dins els condicionants bàsics del projecte.

b) Els edificis es disposaran preferentment a l'extrem sud-oest de la parcel·la i orientats cap al torrent. En cas que s'implantin instal·lacions esportives, es disposaran al llarg del corredor del torrent cap al sud. Els espais lliures de parcel·la al nord de les edificacions o instal·lacions s'hauran de tractar com a zona de transició entre els espais urbanitzats i la zona d'ANEI limítrofa.

Capítol II

Compliment de l'estàndard d'espais lliures públics

Article 27

Normativa reguladora de l'àrea de l'espai lliure públic

1. Normativa de caràcter vinculant:



És la zona assignada a complir l'estàndard de zones verdes i espais lliures públics definit per les normes subsidiàries del ParcBit.

Serà possible el manteniment de les condicions bàsiques de l'ús agrari, que s'haurà de compatibilitzar amb les funcions d'oci i esbarjo de la població concurrent a aquest tipus de qualificació.

Només s'hi permeten els usos i les activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls.

En sòls destinats a aquest sistema es permetrà la ubicació de bases de laminació per a la recollida d'aigües pluvials, la dimensió i la ubicació de les quals serà determinada pel projecte d'urbanització.

En aquesta zona és aplicable el contingut de les disposicions addicionals de la present normativa respecte a la definició d'unitats bàsiques de paisatge.

2. Desenvolupament:

Els projectes d'enjardinament preveuran la situació i la naturalesa de les espècies vegetals, així com el mobiliari urbà, camins i passeigs. Així mateix, preveuran les xarxes de servei necessàries per a una bona conservació i un bon manteniment. Es preservarà l'arbrat existent, sempre que sigui possible i d'interès. Aquesta zona es preservarà lliure d'edificació.

Capítol III

Zones de serveis i protecció de sistemes

Article 28

Normativa reguladora de les zones de serveis (St)

1. Normativa de caràcter vinculant:

a) La zona de serveis tècnics comprèn totes les instal·lacions tècniques, i està subjecta a activitats classificades i destinades a la prestació de serveis amb qualsevol forma de gestió.

b) Els paràmetres bàsics de les edificacions i les instal·lacions seran definits en els projectes específics de cada infraestructura, ja siguin de caràcter privat o públic, amb un informe previ favorable de la Comissió Tècnica del ParcBit. La distribució d'aquesta zona queda grafiada en el plànol O_1.

c) S'inclouen en aquesta qualificació les possibles actuacions en sòl rústic de transició, per garantir les actuacions a fi d'afavorir la sostenibilitat ambiental en el projecte, com la possibilitat de situar estanys dinàmics que permetin reciclar les aigües de sanejament i alimentar la xarxa d'aigua reciclada del parc.

Per dur a terme aquesta implantació serà necessari estudiar alternatives i presentar un projecte que en garanteixi la correcta implantació.

d) Usos permesos:

— Ús principal: instal·lacions i espais reservats per als serveis d'abastiment d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica, instal·lacions per a energies alternatives, infraestructures de telecomunicacions i centres de processament de dades, i altres possibles serveis de caràcter afí, tant de caràcter privat com públic.

— Usos complementaris: resta d'usos detallats dels altres usos bàsics que recull l'article 45.

e) Els requisits tècnics a què s'hauran d'ajustar els sistemes constructius i les instal·lacions seran els disposats en el Codi tècnic de l'edificació, en el document 4 d'enginyeria, en la sèrie de plànols O_8, en el Projecte d'execució de ParcBit, i en els documents i les instruccions tècniques aprovats per la Fundació Balear d'Innovació i Tecnologia a través de la Comissió Tècnica a què es refereix l'article 1 d'aquest Pla Especial de Desenvolupament.

f) A cada edificació s'hauran de preveure les dependències i les instal·lacions vinculades al sistema centralitzat d'aigua calenta i aigua refrigerada que es determinen en el Projecte d'execució de ParcBit, sens perjudici de qualsevol altre sistema prèviament aprovat per la Comissió Tècnica abans esmentada.

Cada projecte de nova execució haurà de justificar el compliment efectiu de les determinacions del Codi tècnic de l'edificació.



g) Els paràmetres d'edificació per a la parcel·la 58 són els següents:

Superfície parcel·la	17.337 m ²
Ocupació	0,50 m ² / m ² sòl
Edificabilitat	0,67 m ² / m ² sòl
Separació a límits	10 metres

2. Normativa de caràcter orientatiu:

La morfologia i les característiques de les edificacions i les instal·lacions dels projectes d'infraestructures s'hauran d'integrar amb el paisatge i el seu entorn pròxim de manera harmònica.

Article 29

Zona de protecció de sistemes (Ps)

Correspon als espais lliures al llarg de les vies de comunicació, no edificables. Són espais disponibles per al pas de xarxes lineals de serveis, com subministrament d'aigua, energia, telecomunicacions, galeries de serveis. També són espais de reserva disponibles, per a l'ampliació de vials existents o com a vies de comunicació de trànsit restringit (vianants, bicicletes, etc.).

Capítol IV

Normes reguladores de la infraestructura viària i ferroviària

Article 30

Normativa reguladora de la zona d'aparcament (Ap)

Corresponen a les zones d'aparcament comunitari i són àrees definides al llarg dels torrents de na Bàrbara i des Putxet. Són superfícies de transició entre les zones edificades i les zones d'entorn qualificades com a sòl agrícola i espais lliures. La seva localització respecte a l'estructura viària té la finalitat d'estimular el recorregut de vianants dins el parc.

- S'aplicaran les determinacions d'ordenació definides en els plànols d'ordenació O_1, O_7, O_12, O_13, O_14 i O_18 i en el document 4 (informe d'enginyeria), sens perjudici de les prescripcions tècniques que determina el respectiu projecte d'urbanització.
- El projecte o els projectes d'execució del Pla Especial definiran les característiques i la ubicació de les zones d'aparcament de discapacitats i altres zones d'aparcament específiques: càrrega i descàrrega, emergències, etc.
- Els paràmetres bàsics de les edificacions i les instal·lacions seran els definits en els projectes específics de cada infraestructura.
- En aquesta zona no es permeten aparcaments soterrats.

Article 31

Aparcament de càrrega i descàrrega

En la fase B, es reservarà una plaça d'aparcament de càrrega i descàrrega cada 2.000 m² de sostre construït. L'espai reservat per a cada plaça serà de 2,75 m x 7,00 m. Aquestes places s'ubicaran a l'espai lliure de la parcel·la amb accés des de la servitud del vial localitzat sobre el seu límit posterior a les zones A i E/F. En el cas que l'espai lliure de la parcel·la sigui insuficient, aquesta reserva es durà a terme a la planta soterrani destinada a aparcaments privats.

En el cas que l'aprofitament de la parcel·la sigui inferior a 2.000 m² de sostre, es reservarà una plaça d'aparcament per a càrrega i descàrrega.

A la zona D es reservaran places de càrrega i descàrrega a la via pública.

Article 32

Normativa reguladora de la xarxa viària (Vi)

1. Està constituïda pel sòl qualificat com a sistema viari. Correspon a les àrees ocupades pels vials públics. L'ús de la xarxa viària és el trànsit de persones i vehicles i l'estacionament de vehicles a les àrees regulades a l'efecte.

2. La xarxa viària definida en aquest Pla s'executarà d'acord amb les especificacions que contenen els plànols, pel que fa a la distribució i l'amplada de les franges enjardinades o arborades, voreres, carrils de circulació i carrils d'aparcaments.

3. El projecte d'urbanització determinarà amb exactitud les rasants definitives, així com la posició dels punts d'enllumenat públic, carril bici, boques de captació d'aigües pluvials i altres serveis urbanístics.

4. Les alineacions de serveis viaris establertes en aquest Pla Especial tenen caràcter vinculant, pel fet de constituir límits de zonificació. Les rasants i la distribució interior de l'espai viari tenen caràcter indicatiu per a la posterior precisió en el respectiu projecte d'obres d'urbanització o projectes d'urbanització complementaris.

5. L'amplada dels vials descrits és vinculant, però les seccions, així com el material d'acabat, podran ser detallats en el corresponent projecte d'urbanització.

Article 33

Normativa reguladora per a la reserva per a sistema ferroviari (prolongació de línia de metro Rm)

Aquesta zona està constituïda per la reserva de sòl qualificada com a sistema ferroviari (Rm), destinat a la prolongació de la línia de metro de Palma que arribava fins a la UIB. Aquesta qualificació també inclou el sòl destinat a les zones de servei directament relacionades com estació i zones de maniobra.

TÍTOL VII

NORMES REGULADORES DELS ESPAIS LLIURES

Article 34

Normativa reguladora de la zona agrícola (Za)

La zona agrícola correspon a les àrees que, per les característiques ambientals i la vocació agrícola, es preserven lliures d'edificació. Es procuraran totes les accions tendents a un aprofitament d'aquestes terres millor i més racional.

A la zona agrícola es permet la implantació de zones de serveis destinades a infraestructures bàsiques, d'acord amb la regulació que a l'efecte estableix l'article 28 d'aquestes normes.

No es permet la implantació de noves instal·lacions agrícoles com barraques o casetes o altres edificis. Es permet la implantació d'hivernacles; l'esmentada implantació queda supeditada a la justificació de la disponibilitat d'aigua, preferentment aigües grises, i a l'elaboració d'un estudi paisatgístic.

A aquesta zona hi són aplicables els continguts de les disposicions addicionals de la present normativa, respecte a la definició d'unitats bàsiques de paisatge.

El tractament dels terrenys assignats a la zona agrícola s'ajustarà a les directrius definides per a la zona en els plànols d'ordenació O_1 i O_17, i en el document 4 (informe d'enginyeria).

Article 35

Normativa reguladora de la zona de parcs (P)

La zona de parcs correspon als espais públics, amb caràcter d'esbarjo. En aquesta zona no s'admet cap tipus de construcció i s'hi hauran de garantir els accessos públics a la zona lliure.

El tractament dels terrenys assignats a la zona de parcs s'ajustarà a les directrius definides per a la zona en els plànols d'ordenació O_1 i O_17, i en el document 4 (informe d'enginyeria).

A aquesta zona hi són aplicables els continguts de les disposicions addicionals de la present normativa respecte a la definició d'unitats bàsiques de paisatge.

Article 36

Normativa reguladora dels corredors de paisatge (Cp)

Correspon a les penetracions de paisatge a través de les zones edificades generalment de forma perpendicular al viari per a trànsit rodat, connectant la zona d'aparcaments amb l'interior del parc mitjançant recorreguts de vianants, conformant així un sistema que dona connexió entre les zones d'entorn i les àrees lliures de la zona central del parc.

Es procurarà l'enjardinament d'aquestes zones amb espècies pròpies del lloc, no s'admetrà cap tipus de construcció i s'hi haurà de garantir els accessos públics a la zona lliure.





El tractament dels terrenys assignats a la zona de corredors de paisatge s'ajustarà a les determinacions i les directrius definides per a la zona en els plànols d'ordenació O_1 i O_17, i en el document 4 (informe d'enginyeria).

A aquesta zona hi són aplicables els continguts de les disposicions addicionals de la present normativa respecte a la definició d'unitats bàsiques de paisatge.

Article 37**Normativa reguladora dels espais lliures de parcel·la**

1. Correspon als espais lliures de domini privat que formen part d'una parcel·la edificable, resultants de les determinacions sobre ocupació del sòl de les zones A, B, C1, C2, D i E/F.
2. En els espais lliures de parcel·la es procurarà per la millora de la vegetació existent, amb predomini de les superfícies enjardinades respecte als paviments rígids. Es reservarà com a mínim una plaça d'aparcament per a càrrega i descàrrega a les zones A i E/F.
3. No es permet cap tipus de construcció, amb l'objectiu de mantenir o garantir unes condicions de vegetació i arbrat mínimes existents o futures.

TÍTOL VIII**NORMES REGULADORES DELS USOS****Article 38****Objecte**

Els preceptes reguladors d'aquest títol són els que estableixen les diferents utilitzacions del sòl i de les edificacions, i fixen els usos que s'hi poden desenvolupar, segons les diferents categories de sòl que es defineixen en les presents normes del Pla Especial.

Article 39**Aplicació**

A més dels preceptes reguladors dels usos, s'hauran de complir les normes generals de l'edificació i, si escau, les ordenances de zona que corresponguin, en funció de la localització del sòl, edifici o instal·lació.

Article 40**Classificació dels usos bàsics i complementaris**

Als efectes del que disposen aquestes normes, els usos es classifiquen segons s'indica en el quadre següent:

<i>Generals</i>	<i>Bàsics</i>	<i>Detallats</i>
Productiu	1. Industrial (secundari)	1.1. Industrial convencional
		1.2. Industrial telemàtic
		1.3. Industrial tecnològic
		1.4. Magatzems
		1.5. Tallers industrials
	2. Terciari i quaternari d'avantguarda	2.1. Comercial
		2.2. Administratiu
		2.3. Establiments públics
		2.4. Quaternari d'avantguarda
	3. Equipaments comunitaris	3.1. Sociocultural
3.2. Docent		
3.3. Administratiu i institucional		
3.4. Esportiu		
3.5. Sanitari		
3.6. Recreatiu		

Generals	Bàsics	Detallats
De dotació		3.7. Recerca, desenvolupament i innovació
		3.8. Allotjament amb espais comuns complementaris
	4. Comunicacions i infraestructures	4.1. Xarxa viària
		4.2. Instal·lacions i serveis
		4.3. Transport
		4.4. Telecomunicacions
		4.5. Aparcaments de vehicles
		4.6. Espais lliures

Article 41**Ús industrial (secundari) (1)**

L'ús bàsic és el corresponent a la transformació i l'emmagatzematge de matèries i productes elaborats.

Classificació i definició dels usos detallats:

1.1. *Industrial convencional*. És l'ús corresponent a la transformació de matèries primeres i elaboració de productes.

1.2. *Industrial telemàtic*. El producte d'aquest ús pot ser transferit com a informació digitalitzada. Dins aquest ús s'hi inclourien, per exemple, els platós de televisió i els centres de processament de dades.

1.3. *Industrial tecnològic*. És l'ús corresponent a la transformació de matèries primeres, vinculades a espais d'innovació, tecnologia i investigació. A diferència de l'ús industrial convencional, la fabricació del producte final no suposa un risc en la compatibilitat d'usos veïns perquè no genera molèsties sonores, fums o contaminació aèria, ni requereix infraestructura de logística i transport segregada o amb requeriments addicionals a la xarxa convencional.

1.4. *Magatzems*. És l'ús corresponent al dipòsit, la conservació, la guarda o la distribució d'objectes o mercaderies sense servei de venda directa al públic, encara que sí a venedors minoristes.

1.5. *Tallers industrials*. Correspon a les activitats de reparació i conservació de maquinària, utilitatge i eines, la producció artesanal i les arts plàstiques, bugaderies, tintoreries, fusteries, ferreries i similars.

Article 42**Ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda (2)**

L'ús bàsic correspon a les activitats destinades a la realització de transaccions comercials de mercaderies, serveis personals, administratius, tècnics o monetaris, excepte les incloses en els usos globals d'equipaments comunitaris.

Classificació i definició dels usos detallats:

2.1. *Ús comercial*. Als efectes d'aquestes normes tenen la condició d'usos i activitats comercials les activitats i els establiments de venda al detall i a l'engròs i distribució de qualsevol tipus de producte, segons les definicions dels articles 2 i 4 de la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears.

2.2. *Ús administratiu*. Activitats destinades a la realització de tasques administratives, tècniques, creatives o monetàries, excepte les incloses en els usos globals d'equipaments comunitaris. S'inclouen en aquest ús, a tall d'exemple, els bancs, oficines, gestories, agències, seus socials o tècniques d'empreses, estudis, despatxos i consultes professionals, companyies d'assegurances, serveis d'arrendaments, etc.

2.3. *Ús d'establiments públics*. Establiments d'activitats integrades en el sector de la restauració (Llei turística) com els que, oberts al públic, es dediquen a subministrar de manera professional i habitual menjar o begudes per consumir al mateix establiment. Aquest ús comprèn els establiments de restaurant, cafeteria, bar i similars, de servei directe a l'usuari.

2.4. *Ús quaternari d'avantguarda*. Comprèn les activitats del sector econòmic amb serveis altament destinats a l'evolució més puntera, com són investigació, desenvolupament tecnològic, innovació o informació, i tot el que es pugui entendre com avenços de l'alta tecnologia o la indústria més avançada. Es podrien posar els exemples de les telecomunicacions, la indústria tecnològica, la informació telemàtica, els avenços en la medicina o altres professions, els bioserveis, etc.

Article 43**Ús d'equipaments comunitaris (3)**

L'ús bàsic correspon a les activitats destinades a satisfer les diferents necessitats col·lectives o personals de la societat com ara defensa, administració, esplai, sanitat, assistència social, educació, religió, etc.

Classificació i definició dels usos detallats:

3.1. *Sociocultural*. Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la custòdia, la transmissió i la conservació dels coneixements, l'exhibició de les arts i la investigació, les activitats socioculturals de relació o associació, així com les activitats complementàries de la principal.

S'hi inclouen, a tall d'exemple, cases de cultura, biblioteques, arxius, museus, sales d'exposicions, centres d'associacions veïnals, culturals, agrupacions cíviques, seus de club, etc.

3.2. *Docent*. Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la formació humana i intel·lectual de les persones en els diferents nivells.

S'hi inclouen, a tall d'exemple, els centres d'ensenyament infantil, primari i secundari, formació professional, guarderies, centres d'idiomes, educació especial, educació per a adults, acadèmies, tallers ocupacionals, conservatoris, escoles d'arts i oficis, centres de recerca científica i tècnica vinculats a la docència, etc.

3.3. *Administratiu i institucional*. Activitats d'ús públic de representació, burocràtiques o tècniques de l'Administració estatal, autonòmica o local.

Inclou, a tall d'exemple, centres del Govern de les Illes Balears, conselleries, serveis perifèrics de l'Estat, Delegació d'Hisenda, etc.

3.4. *Esportiu*. Activitats destinades a la pràctica, ensenyança o exhibició d'especialitats esportives o de cultura física. No inclou activitats lligades físicament i funcionalment a altres usos, com ara universitaris, docents, etc.

S'inclouen en aquesta situació, a tall d'exemple, les instal·lacions esportives a l'aire lliure i les cobertes, els gimnasos i els poliesportius.

3.5. *Sanitari*. Activitats destinades a l'orientació, la prevenció, la informació, l'administració i la prestació de serveis mèdics o quirúrgics i hospitalaris.

S'hi inclouen, a tall d'exemple, la possibilitat d'hospitals, clíniques, residències de malalts, ambulatoris, dispensaris, centres de salut d'atenció primària i preventiva, cases de socors, consultoris, psiquiàtrics, laboratoris relacionats amb l'activitat sanitària i, en general, tot tipus de centres d'assistència sanitària.

3.6. *Recreatiu*. Activitats vinculades a l'esplai, la vida de relació, el temps lliure i l'esbarjo en general i les similars, no incloses en altres usos, que es duuguin a terme a edificis, locals i instal·lacions, com ara sales de cine, teatres, sales de concerts, sales de joc, casinos, etc.

3.7. *Recerca, desenvolupament i innovació*. Activitats vinculades a la innovació i la tecnologia pròpia d'un parc de desenvolupament tecnològic com aquest ParcBit. Qualsevol activitat vinculada al desenvolupament de tecnologies avançades i d'investigació científica o de qualsevol altre tipus de promoció de desenvolupament que pugui ser incentivada des del Parc Tecnològic, relatiu a la promoció inicial i la recerca.

3.8. *Allotjament amb espais comuns complementaris*. Modalitat residencial, pública o privada, destinada a resoldre de manera transitòria, mitjançant el pagament d'una renda o cànon, la necessitat d'habitatge de persones o unitats de convivència que comptin amb vinculació directa o indirecta a una activitat relacionada amb les finalitats que es desenvolupen al ParcBit. D'acord amb la normativa d'habitabilitat, està formada per un espai d'ús privat i disposa d'uns espais comuns complementaris proporcionals on es desenvolupen activitats comunitàries que complementen i afavoreixen la cohabitació dels habitants, i l'ús i el gaudi dels espais privats de tot o part dels allotjaments que comprèn l'edifici. Aquests allotjaments es poden implantar en parcel·les amb usos residencials permesos pel planejament o per una disposició normativa que així ho determini, llevat del residencial unifamiliar; s'han de configurar com una única unitat registral i es destinaran a la totalitat d'un immoble o part d'aquest. Només es pot comercialitzar el dret d'ús en concepte de residència.

Les condicions d'habitabilitat d'aquests allotjaments estan regulades en la disposició transitòria setena de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, o la normativa que la substitueixi.

Article 44**Ús de comunicacions i infraestructures (4)**

L'ús bàsic comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees destinades a les comunicacions i al transport, així com els espais reservats al

trànsit i l'estada de persones, mercaderies i vehicles de qualsevol classe, tant de transport públic com privat. Així mateix, comprèn els espais i les activitats destinats a assegurar el desenvolupament i el funcionament dels sistemes infraestructurals. Inclou les modalitats de transport per carretera, ferrocarril, aeri, marítim i els elements funcionals vinculats a l'execució i el servei d'aquests.

Comprèn, així mateix, tots els usos permesos i complementaris del principal, com ara comercial, establiments públics, àrees d'estacionament, aparcaments, etc., destinats a cobrir les necessitats d'un desenvolupament de la circulació millor, així com les instal·lacions necessàries per a l'aprofitament de subproductes, i igualment els necessaris per facilitar la seguretat i la comoditat dels usuaris del transport.

Classificació i definició dels usos detallats:

4.1. Xarxa viària. L'ús de les xarxes viàries és el trànsit de persones i vehicles i l'estacionament d'aquests darrers a les àrees regulades a l'efecte.

L'esquema de les xarxes principals de comunicacions admet petites correccions de traçat en els corresponents instruments de desenvolupament del planejament, que hauran de definir les seccions i les solucions concretes d'enllaços i interseccions.

4.2. Instal·lacions i serveis. Correspon a les activitats destinades a les infraestructures i els serveis del nucli urbà, com ara grans xarxes i serveis, artèries de reg d'aigua depurada, artèries d'abastiment, col·lectors de sanejament, col·lectors de pluvials i llits de torrents, centres de producció, dipòsits d'abastiment d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals, centres de recollida, tractament i eliminació de residus sòlids, abocadors, xarxes elèctriques, estacions i subestacions elèctriques, ferralleries, desballestament de vehicles, antenes de comunicació i els semblants a tots els esmentats anteriorment.

4.3. Transports. Comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees destinades al trànsit i l'estada de persones, mercaderies i vehicles de qualsevol classe, tant de transport públic com privat o col·lectiu.

Comprèn, així mateix, tots els usos permesos i complementaris del principal, com ara comercial, establiments públics, àrees d'estacionament, aparcaments, tallers, etc., destinats a cobrir les necessitats d'un desenvolupament de l'activitat principal millor, així com els necessaris per facilitar la seguretat i la comoditat dels usuaris del transport.

4.4. Ús de telecomunicacions. Corresponen a aquest ús detallat les instal·lacions de telecomunicació.

S'inclouen en aquest ús els serveis de correus, telègrafs, telèfons, ràdio, televisió, transmissió de dades, serveis de comunicació, etc.

4.5. Ús d'aparcaments de vehicles. Comprèn els espais d'ús públic, col·lectiu o privat destinats a l'estacionament de vehicles tipus turisme o motocicletes, ja siguin subterranis, en superfície o en edificis construïts a l'efecte.

Així mateix, s'inclou en aquest ús el corresponent al dipòsit o guarda de grans vehicles automòbils com ara autobusos i camions. Únicament es permetrà dins les àrees industrials o de serveis previstes en el planejament.

4.6. Espais lliures. Comprèn els espais lliures d'edificació destinats a la recreació, l'esbarjo i el repòs de la població i a la protecció i aïllament de vies i edificacions, dirigida a la millora de les condicions higièniques, climatològiques i estètiques de l'àmbit.

Article 45

Usos permesos a les zones A, B, C1, C2, D, E/F, G, H i St

Els usos permesos a les zones A, B, C1, C2, D, E/F, G, H i St són els que es descriuen a continuació:

Usos		Zones A, B, D i E/F		Zones C1 i C2		Zones G i H		Zona St	
Bàsics	Detallats	D	S	D	S	D	S	D	S
Ús industrial (secundari)	1.1. Industrial convencional	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
	1.2. Industrial telemàtic	Tots	1,2,3 i 4	Tots	1,2,3 i 4	Tots	1,2,3 i 4	Tots (**)	1,2,3 i 4 (**)
	1.3. Industrial tecnològic	Tots	1,2,3 i 4	Tots	1,2,3 i 4	Tots	1,2,3 i 4	Tots (**)	1,2,3 i 4 (**)
	1.4. Magatzems	Tots	5	Tots	5	Tots	5	NP	NP
	1.5. Tallers industrials	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
Ús terciari i quaternari d'avantguarda	2.1. Comercial	300 m ²	2	300 m ²	2	300 m ²	2	NP	NP
	2.2. Administratiu	Tots	1, 2, 3 i 4	Tots	1, 2, 3 i 4	Tots	1, 2, 3 i 4	NP	NP
	2.3. Establiments públics	300 m ²	2	300 m ²	2	300 m ²	2	NP	NP
	2.4. Quaternari d'avantguarda	Tots	1, 2, 3 i 4	Tots	1, 2, 3 i 4	Tots	1, 2, 3 i 4	Tots (**)	1,2,3 i 4 (**)



Ús d'equipaments comunitaris	3.1. Sociocultural	Tots	1, 2, 3 i 4	Tots	1, 2, 3 i 4	Tots	1, 2, 3 i 4	NP	NP
	3.2. Docent (**)	Tots	1, 2, 3 i 4	Tots	1, 2, 3 i 4	Tots	1, 2, 3 i 4	NP	NP
	3.3. Administratiu-institucional	Tots	1, 2, 3 i 4	Tots	1, 2, 3 i 4	Tots	1, 2, 3 i 4	NP	NP
	3.4. Esportiu	300 m ²	1, 2, 3 i 4	Tots	1, 2, 3 i 4	Tots	1, 2, 3 i 4	Tots (**)	1,2,3 i 4 (**)
	3.5. Sanitari	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
	3.6. Recreatiu	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
	3.7. Recerca, desenvolupament i innovació	Tots	1, 2, 3 i 4	Tots	1, 2, 3 i 4	Tots	1, 2, 3 i 4	Tots (**)	1,2,3 i 4 (**)
	3.8. Allotjament amb espais comuns complementaris (***)	NP	NP	Tots (*)	3 (*)	NP	NP	NP	NP
Ús de comunicacions i infraestructures	4.1. Xarxa viària	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
	4.2. Instal·lacions i serveis	NP	NP	NP	NP	NP	NP	Tots	1, 2, 3, 4 i 5
	4.3. Transport	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
	4.4. Telecomunicacions	NP	NP	NP	NP	Tots	1, 2, 3, 4 i 5	Tots	1,2,3 i 4
	4.5. Aparcaments de vehicles	Segons NE	5	Segons NE	2, 3 i 5	NP	NP	NP	NP
	4.6. Espais lliures	Tots	4	Tots	4	Tots	4	NP	NP

(*) Només afecta les parcel·les de la zona C1. Per a la zona C2 és NP.

(**) Només afecta la parcel·la 58 de la zona St. Per a la resta de parcel·les St és NP.

(***) En cas que l'ús es trobi afectat per risc d'inundació d'acord amb les delimitacions establertes per l'administració competent en matèria de recursos hídrics, les noves edificacions s'han d'ubicar fora de les àrees afectades per aquest risc.

Dimensió (D):

NP: no permès.

Segons NE: segons normes edificatòries.

300 m²: es limita la superfície màxima a 300 m².

Tots: sense límits de dimensió més enllà dels d'aquestes normes.

Situació (S):

NP: no permès.

1: a qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani així com les incloses en la situació 2.

2: a planta baixa amb accés directe des de la via pública, a planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta semisoterrani, soterrani o planta primera.

3: edifici d'activitat exclusiva.

4: espai no edificable de parcel·la.

5: a planta soterrani.

Disposició addicional única

Unitats bàsiques de paisatge

Es delimiten quatre unitats de paisatge, enteses com a àrees, funcionals o visualment coherents, sobre les quals es determinen criteris d'intervenció diferenciats. Les unitats de paisatge queden reflectides en el plànol d'ordenació O_17.

S'estableixen els criteris següents per mantenir i conservar el paisatge natural del ParcBit, entès com les zones del sector que no són susceptibles de transformació urbanística:

A. Paisatge agrícola

Com a criteri general s'hi mantindrà l'actual paisatge agrícola amb base de conreus arboris de secà (garrovers, ametlers i figueres).

Podran introduir-s'hi millores per increment de la diversitat paisatgística i generar agrupacions o masses arbòries associades a la protecció del paisatge o millores en relació amb l'aprofitament social de l'espai, destinat a itineraris de vianants, espais d'estada o millora de la qualitat biològica del sector.



S'hi podran crear zones arborades al costat de les destinades a reserves, com les zones per a serveis tècnics i altres elements que així ho requereixin, amb la finalitat d'establir barreres visuals eficaces. Es podran utilitzar, a més de les espècies presents a la zona, altres d'ús tradicional que siguin adequades per a la protecció paisatgística.

S'hi podran crear zones d'estada mitjançant plantacions complementàries, preferentment emprant els mateixos elements i especialment trasplantant els elements arboris de més interès que resultin afectats per la implantació de nous elements en l'àmbit del ParcBit.

Podran fer-s'hi itineraris amb vials tous per a desplaçaments a peu o amb bicicleta, especialment els que es trobin relacionats amb l'accés als sistemes de transport públic.

Al costat d'aquests vials tous es fomentaran les plantacions arbòries per generar ombra, per facilitar i fomentar els desplaçaments i per incrementar la diversitat paisatgística, recuperant, o rememorant, el paisatge tradicional, en el qual els camins estaven emmarcats per alineacions arbòries. Podran efectuar-s'hi plantacions programades per ampliar les actuals unitats forestals destinades a l'aprofitament social o a la millora del paisatge.

En el cas que, per canvis en les actuals circumstàncies econòmiques o socials, resultàs inviable la conservació dels treballs agraris, es plantejaran les plantacions forestals programades.

S'hi podran implantar hivernacles sempre que compleixin el condicionament establert en l'article 34 de la present normativa.

No es considera compatible amb els objectius del Pla Especial l'abandó de les zones agrícoles sense un projecte viable d'adequació paisatgística. En cap cas no es podran desenvolupar comunitats forestals que puguin afavorir la transmissió d'incendis en espais situats entre les zones urbanitzades i els espais forestals (ANEI). En aquestes zones se n'haurà de garantir el manteniment a fi d'evitar la transmissió d'incendis entre ambdós espais.

B. Paisatge forestal

Les unitats forestals seran objecte de conservació i millora, sense més intervencions que les necessàries per garantir la pròpia conservació i les adscrites a millorar la qualitat biològica de l'espai, la prevenció d'incendis i un aprofitament social millor, ja sigui d'esplai o recreatiu.

En la unitat forestal es podran implantar zones d'estada amb mobiliari urbà, per a la qual cosa s'evitarà la pavimentació amb asfalt i es podrà utilitzar puntualment pavimentació tova que faciliti l'ús de l'espai sense introduir-hi canvis significatius.

Es podran augmentar les unitats forestals amb la finalitat de millora de la qualitat biològica, per a un aprofitament social millor o amb la finalitat de protecció paisatgística davant noves actuacions. En cap cas no es podran augmentar aquestes unitats en espais situats entre actuacions urbanístiques i espais forestals situats fora del sector, llevat que es deixi una àmplia zona sense repoblar, com a «àrea tallafocs», a fi d'evitar la propagació de possibles incendis, en qualsevol dels dos sentits.

C. Zones de protecció d'incendis

A les zones existents entre espais ocupats urbanísticament i espais forestals (actualment situades només a ANEI), se n'haurà de garantir el manteniment en condicions adequades, a fi d'evitar la transmissió d'incendis entre ambdós espais.

D. Torrents

Al costat dels torrents, es fomentarà el desenvolupament d'unitats vegetals lineals, boscs en galeria que millorin la diversitat biològica i paisatgística de l'entorn.

S'hauran de preveure les actuacions de manteniment del torrent de manera que el llit quedi lliure a fi de garantir-ne el funcionament correcte en el cas d'avingudes torrencials.

Disposició derogatòria única Normativa derogada

A partir de l'entrada en vigor d'aquesta normativa, queda derogada la normativa anterior del Pla Especial de Desenvolupament i les modificacions aprovades amb anterioritat, atès que queden refoses en el present document.

