

Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO DE GOBIERNO

11667 *Acuerdo del Consejo de Gobierno de 15 de noviembre de 2021 de aprobación definitiva de la modificación puntual número 5 del Plan Especial de Desarrollo del Parc Bit*

La creación del Parque Balear de Innovación Tecnológica (ParcBit), en virtud de la Llei 2/1993, de 30 de marzo, de creación del Parque Balear de Innovación Tecnológica, supuso una actuación incluida dentro de la línea estratégica del Govern de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears de desarrollo e innovación tecnológica.

La Ley 2/1993 establecía las reglas generales que regían el planeamiento urbanístico, la selección de terrenos, la tramitación y la financiación, y disponía que la planificación urbanística del Parque Balear de Innovación Tecnológica tenía que realizarse mediante unas normas subsidiarias y complementarias, cuya formulación, tramitación y aprobación definitiva correspondían al Govern de la Comunitat Autònoma. En desarrollo de esta Ley, el Consell de Govern, en la sesión de 7 de febrero de 1997, adoptó el Acuerdo de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias y Complementarias, que definen la ubicación y las características fundamentales del Parque.

El 12 de febrero de 1999, el Consell de Govern aprobó definitivamente el Plan Especial de Desarrollo del ParcBit, publicado en *Boletín Oficial de las Illes Balears* el día 10 de abril de 1999.

Posteriormente, se han realizado cuatro modificaciones del Plan Especial de Desarrollo:

- Modificación número 1, aprobada definitivamente el 16 de febrero de 2001 y publicada en el *Boletín Oficial de las Illes Balears* el 19 de junio de 2001.
- Modificación número 2, aprobada definitivamente el 12 de julio de 2002 y publicada en el *Boletín Oficial de las Illes Balears* el 8 de agosto de 2002 (con una corrección de errores publicada en el *Boletín Oficial de las Illes Balears* el 8 de marzo de 2003).
- Modificación número 3, aprobada definitivamente el 25 de julio de 2008 y publicada en el *Boletín Oficial de las Illes Balears* el 9 de agosto de 2008.
- Modificación número 4, aprobada definitivamente el 22 de enero de 2010 y publicada en el *Boletín Oficial de las Illes Balears* el 4 de febrero de 2010.

El Plan Especial de Desarrollo del ParcBit planteaba el crecimiento del Parque en varias fases de ejecución. Hoy, la urbanización de la fase A está ejecutada en su totalidad.

Los artículos 3.2 y 6.8 de la Ley 2/1993 disponían que, tanto la aprobación de los planes especiales de desarrollo del ParcBit como la modificación de estos, debían tramitarse de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 6.6 de esta Ley y el contenido previsto en el artículo 77 del Reglamento de planeamiento vigente.

La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, deroga expresamente la Ley 2/1993 mencionada, y establece, además, en la disposición adicional novena, que la ordenación urbanística del Parque Balear de Innovación Tecnológica debe llevarse a cabo mediante el Plan General de Ordenación del municipio de Palma, que puede prever la ordenación detallada mediante un plan especial que debe tramitarse y aprobarse de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística, sin perjuicio que pueda formularlo el Govern de les Illes Balears.

La disposición derogatoria única del Decreto-ley 8/2020, de 13 de mayo, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19, deroga el apartado 2 de la disposición adicional novena de la Ley 12/2017. Por otro lado, la disposición adicional tercera del mismo Decreto-ley 8/2020 expone lo siguiente:

1. La ordenación urbanística de los terrenos resultantes de la aplicación de la Ley 2/1993, de 30 de marzo, de creación del Parque Balear de Innovación Tecnológica (ParcBit), se realiza mediante las Normas subsidiarias y complementarias del ParcBit aprobadas por el Gobierno de las Illes Balears, las cuales vinculan todos los planeamientos urbanísticos afectados, incluso los planes generales de ordenación urbana, que se deberán adaptar a las previsiones de estas, sin perjuicio de su ejecutividad inmediata.
2. El desarrollo de las citadas Normas subsidiarias y complementarias se realizará mediante la formulación y la ejecución por el Gobierno de las Illes Balears de uno o varios planes especiales de desarrollo del ParcBit, cuyas características y contenidos deberán ser los que determina el artículo 45 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.



3. El procedimiento para la aprobación y la modificación de las Normas subsidiarias y complementarias y para la formulación y la ejecución de los planes especiales de desarrollo deberá incluir, como mínimo, los siguientes trámites:

- a) Redacción del instrumento.
- b) Información pública durante el plazo de un mes con el fin de que, durante este, se puedan formular sugerencias.
- c) Informes del Ayuntamiento de Palma y del Consejo Insular de Mallorca.
- d) Evaluación de impacto ambiental.
- e) Aprobación por el Gobierno de las Illes Balears.

En septiembre de 2015 se considera necesario tramitar la modificación puntual n.º 5 del Plan Especial de Desarrollo del ParcBit, debido al hecho que se observa una contradicción entre la redacción actual del Plan especial con el espíritu del Parque para ser un entorno para el desarrollo de tecnologías avanzadas y de investigación científica.

En este sentido, esta modificación puntual tiene por objeto un cambio en el régimen de usos.

La necesidad de la modificación se justifica, por lo tanto, porque es esencial que un parque tecnológico como es el ParcBIT pueda acoger varias actividades de telecomunicaciones e infraestructuras, pequeños talleres, laboratorios científicos o de otra naturaleza. Su presencia en el Parque debe ser permitida en tanto que este pretende acoger actividades que desarrollen tareas de investigación, alta tecnología y servicios avanzados. La redacción vigente del plan limita la implantación de determinadas actividades, en contradicción con el espíritu del Parque y con las Normas Subsidiarias y Complementarias del ParcBIT.

También es necesario regular la instalación de establecimientos públicos, comercios y equipamientos deportivos para dar servicios a los trabajadores y usuarios del Parque. Se trata de toda una serie de casuísticas que no se contemplaron en el momento de la redacción inicial del Plan Especial. No obstante, el ParcBIT es una realidad en funcionamiento que, como tal, plantea nuevas necesidades a cubrir y es objeto del Plan Especial adaptarse.

Así mismo, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental es de aplicación en el caso de modificaciones del planeamiento. La modificación puntual n.º 5 se tramita como una evaluación ambiental estratégica simplificada puesto que está incluida en el apartado 2 del artículo 6 de la mencionada Ley 21/2013 y la tramitación a seguir es la establecida en el artículo 29 y siguientes.

La Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears ha emitido en fecha 1 de julio de 2020 un informe ambiental estratégico sobre la modificación puntual n.º 5 del Plan Especial de Desarrollo del Parc Bit, que concluye:

- En cumplimiento del dispuesto en el artículo 30 de la Ley 21/2013 las administraciones que han sido consultadas para que emitan informe son la Dirección General de Recursos Hídricos, el Consell de Mallorca y el Ayuntamiento de Palma. Estas administraciones han emitido informe en fecha 12 de mayo de 2017, 27 de junio de 2016 y 31 de julio de 2019, respectivamente.
- No sujetar a evaluación ambiental estratégica ordinaria la Modificación Puntual n.º 5 del Plan Especial Desarrollo ParcBit dado que no se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo V de la Ley 21/2013

El Consell de Govern, en sesión de 13 de septiembre de 2021, adoptó el Acuerdo de aprobar inicialmente la modificación puntual n.º 5 del Plan Especial de Desarrollo del ParcBit y abrir un periodo de información pública durante el plazo de 1 mes con el fin de que se puedan formular sugerencias.

Dentro de este plazo no se ha recibido ninguna alegación o sugerencia.

El articulado del Texto Refundido de las Normas Urbanísticas se ha estructurado en 45 artículos distribuidos en 8 títulos. Con la nueva estructuración se numeran los títulos de 1 a 7 manteniéndose su denominación y se añade el Título 8. Normas Reguladoras de Usos con la redacción siguiente:

TÍTULO 8 NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

Artículo 38. Objeto

Los preceptos reguladores de este Título son los que establecen las diferentes utilizaciones del suelo y de las edificaciones, fijando los usos que se pueden desarrollar, según las diferentes categorías de suelo que se definen en las presentes normas del Plan Especial.

Artículo 39. Aplicación

Además de los preceptos reguladores de los usos, se tendrán que cumplir las Normas Generales de la edificación y, si procede, las ordenanzas

de zona que correspondan, en función de la localización del suelo, edificio o instalación.

Artículo 40. Clasificación de los usos básicos y detallados

A los efectos de lo dispuesto en estas Normas, los usos se clasifican según se indica en el siguiente cuadro:

Generales	Básicos	Detallados
Productivo	1. Industrial (secundario)	1.1 Industrial convencional
		1.2 Industrial telemático
		1.3 Almacenes
		1.4 Talleres industriales
Productivo	2. Terciario y cuaternario de vanguardia	2.1 Comercial
		2.2 Administrativo
		2.3 Establecimientos públicos
		2.4 Cuaternario de vanguardia
Dotacional	3. Equipamientos comunitarios	3.1 Sociocultural
		3.2 Docente
		3.3 Administrativo-institucional
		3.4 Deportivo
		3.5 Sanitario
		3.6 Recreativo
		3.7 Innovación y desarrollo
		3.8 Recreativo
Dotacional	4. Comunicaciones e infraestructuras	4.1 Red viaria
		4.2 Instalaciones y servicios
		4.3 Transporte
		4.4 Telecomunicaciones
		4.5 Aparcamientos de vehículos
		4.6 Espacios libres

Artículo 41. Uso básico industrial (secundario) (1)

El uso básico es el correspondiente a la transformación y almacenaje de materias y productos elaborados.

Clasificación y definición de los usos detallados:

1.1 INDUSTRIAL CONVENCIONAL. Es el uso correspondiente a la transformación de materias primeras y elaboración de productos.

1.2 INDUSTRIAL TELEMÁTICO. El producto de este uso puede ser transferido como información digitalizada. Dentro de este uso se incluirían, por ejemplo, los platós de televisión y los centros de procesamiento de datos.

1.3 ALMACENES. Es el uso correspondiente al depósito, conservación, guarda o distribución de objetos y/o mercancías sin servicio de venta directa al público, aunque sí a vendedores minoristas.

1.4 TALLERES INDUSTRIALES. Correspondiente a las actividades de reparación y conservación de maquinaria, utillaje y útiles, la producción artesanal y las artes plásticas, lavanderías, tintorerías, carpinterías, herrerías y similares.

Artículo 42. Uso básico terciario y cuaternario de vanguardia (2)

El uso básico corresponde a las actividades destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios.

Clasificación y definición de los usos detallados:



2.1 USO COMERCIAL. A los efectos de estas normas tienen la condición de usos y actividades comerciales, las actividades y establecimientos de venta al por menor y al por mayor y distribución de cualquier tipo de producto, según las definiciones del artículo 3, 4, 5 y 6 de la Ley 11/2001 de ordenación de las actividades comerciales en las Illes Balears.

2.2 USO ADMINISTRATIVO. Actividades destinadas a la realización de tareas administrativas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios.

Se incluyen en este uso, a título de ejemplo, los bancos, las oficinas, gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos y consultas profesionales, compañías de seguros, servicios de arrendamientos, etc.

2.3 USO DE ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS. Establecimientos de actividades integradas en el sector de la restauración (Ley turística) como los que, abiertos al público, se dedican a suministrar de manera profesional y habitual comida o bebidas para consumir en el mismo establecimiento. Este uso comprende los establecimientos de restaurante, cafetería, bar y similares, de servicio directo al usuario.

2.4 CUATERNARIO DE VANGUARDIA. Comprende las actividades del sector económico con servicios altamente destinados a la evolución más puntera, como son investigación, desarrollo tecnológico, innovación o información, y todo lo que se pueda entender como avances de alta tecnología o industria más avanzada. Se podrían poner los ejemplos de las telecomunicaciones, industria tecnológica, información telemática, avances en la medicina u otras profesiones, bioservicios, etc.

Artículo 43. Uso básico de equipamientos comunitarios (3)

El uso básico corresponde a las actividades destinadas a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales de la sociedad tales como defensa, administración, esparcimiento, sanidad, asistencia social, educación, religión, etc.

Clasificación y definición de los usos detallados:

3.1 SOCIOCULTURAL. Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes y la investigación, las actividades socioculturales de relación o asociación, así como las actividades complementarias de la principal.

Se incluyen, a título de ejemplo, casas de cultura, bibliotecas, archivos, museos, salas de exposiciones, centros de asociaciones vecinales, culturales, agrupaciones cívicas, sedes de club, etc.

3.2 DOCENTE. Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles.

Se incluyen, a título de ejemplo, los centros de enseñanza infantil, primaria y secundaria, formación profesional, guarderías, centros de idiomas, educación especial, educación para adultos, academias, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, etc.

3.3 ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL. Actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la administración estatal, autonómica o local.

Incluye, a título de ejemplo, centros del Gobierno balear, consejerías, servicios periféricos del Estado, delegación de Hacienda, etc.

3.4 DEPORTIVO. Actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física. No incluye actividades ligadas físicamente y funcionalmente a otros usos, tales como universitarios, docentes, etc.

Se incluyen en esta situación, a título de ejemplo, las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, gimnasios, polideportivos.

3.5 SANITARIO. Actividades destinadas a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médico o quirúrgicos y hospitalarios.

Se incluyen, a título de ejemplo, la posibilidad de hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, casas de socorros, consultorios, psiquiátricos, laboratorios relacionados con la actividad sanitaria y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

3.6 RECREATIVO. Actividades vinculadas con el esparcimiento, la vida de relación, el tiempo libre y el recreo en general y aquellas similares, no incluidas en otros usos, que se realicen en edificios, locales e instalaciones tales como salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de juego, casinos, etc.

3.7. INNOVACION Y DESARROLLO. Actividades vinculadas con la innovación y tecnología propia de un parque de desarrollo tecnológico como este ParcBIT. Cualquier actividad vinculada al desarrollo de tecnologías avanzadas y de investigación científica o de cualquier otro tipo de promoción de desarrollo que pueda ser incentivada desde el Parque Tecnológico, vinculado a la promoción inicial y la investigación.

Estas actividades, como principales o básicas, podrán dar cabida, sin ninguna limitación, a otras actividades que se tengan que desarrollar como apoyo de estas, de forma que permitan el apoyo, investigación y buen desarrollo de las primeras.

Artículo 44. Uso básico de comunicaciones e infraestructuras (4)

El uso básico comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a las comunicaciones y al transporte, así como los espacios reservados al tránsito y estancia de personas, mercancías y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público como privado. Así mismo, comprende los espacios y actividades destinados a asegurar el desarrollo y funcionamiento de los sistemas infraestructurales. Incluye las modalidades de transporte por carretera, ferrocarril, aéreo, marítimo y los elementos funcionales vinculados a la ejecución y servicio de estos.

Comprende, así mismo, todos los usos permitidos y complementarios del principal, tales como comercial, establecimientos públicos, áreas de estacionamiento, aparcamientos, etc., destinados a cubrir las necesidades de un mejor desarrollo de la circulación, así como las instalaciones necesarias para el aprovechamiento de subproductos, e igualmente aquellos necesarios para facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios del transporte.

Clasificación y definición de los usos detallados:

4.1 RED VIAL. El uso de las redes viales es el tráfico de personas y vehículos y el estacionamiento de estos últimos en las áreas reguladas a tal efecto.

El esquema de las redes principales de comunicaciones admite pequeñas correcciones de trazado en los correspondientes instrumentos de desarrollo del Planeamiento, que tendrán que definir las secciones y las soluciones concretas de enlaces e intersecciones.

4.2 INSTALACIONES Y SERVICIOS. Corresponde a las actividades destinadas a las infraestructuras y servicios del casco urbano, tales como grandes redes y servicios, arterias de riego de agua depurada, arterias de abastecimiento, colectores de saneamiento, colectores de pluviales y lechos de torrentes, centros de producción, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes eléctricas, estaciones y subestaciones eléctricas, chatarrerías, desguace de vehículos, antenas de comunicación y los similares a todos los mencionados anteriormente.

4.3 TRANSPORTES. Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas al tránsito y estancia de personas, mercancías y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público, privado o colectivo.

Comprende, así mismo, todos los usos permitidos y complementarios del principal, tales como comercial, establecimientos públicos, áreas de estacionamiento, aparcamientos, talleres, etc., destinados a cubrir las necesidades de un mejor desarrollo de la actividad principal, así como los necesarios para facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios del transporte.

4.4 USO DE TELECOMUNICACIONES. Corresponden a este uso detallado las instalaciones de telecomunicación.

Se incluyen en este uso los servicios de correos, telégrafos, teléfonos, radio, televisión, transmisión de datos, servicios de comunicación, etc.

4.5 USO DE APARCAMIENTOS DE VEHÍCULOS. Comprende los espacios de uso público, colectivo o privado destinados al estacionamiento de vehículos tipos turismo o motocicletas, ya sean subterráneos, en superficie o en edificios construidos a tal efecto.

Así mismo se incluye en este uso el correspondiente al depósito o guarda de grandes vehículos automóviles tales como autobuses y camiones. Únicamente se permitirá dentro de las áreas industrial y/o de servicios previstas al planeamiento.

4.6 ESPACIOS LIBRES. Comprende los espacios libres de edificación destinados a la recreación, recreo y reposo de la población y a la protección y aislamiento de vías y edificaciones, dirigida a la mejora de las condiciones higiénicas, climatológicas y estéticas del ámbito.

Artículo 45. Usos permitidos en las zonas A, B, C, D, E/F, G y H

Usos		Zona A, B, D y E/F		Zona C		Zona G y H	
Básicos	Detallados	D	S	D	S	D	S
	1.1 Industrial convencional	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/158/1100389





Uso industrial (secundario)	1.2 Industrial telemático	TODOS	1,2,3 y 4	TODOS	1,2,3 y 4	TODOS	1,2,3 y 4
	1.3 Almacenes	TODOS	5	TODOS	5	TODOS	5
	1.4 Talleres industriales	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.
Uso terciario y cuaternario de vanguardia	2.1 Comercial	300 m ²	2	300 m ²	2	300 m ²	2
	2.2 Administrativo	TODOS	1, 2, 3 y 4	TODOS	1, 2, 3 y 4	TODOS	1, 2, 3 y 4
	2.3 Establecimiento público	300 m ²	2	300 m ²	2	300 m ²	2
	2.4 Cuaternario de vanguardia	TODOS	1, 2, 3 y 4	TODOS	1, 2, 3 y 4	TODOS	1, 2, 3 y 4
Uso de equipamientos comunitarios	3.1 Equipamiento sociocultural	TODOS	1, 2, 3 y 4	TODOS	1, 2, 3 y 4	TODOS	1, 2, 3 y 4
	3.2 Equipamiento docente	TODOS	1, 2, 3 y 4	TODOS	1, 2, 3 y 4	TODOS	1, 2, 3 y 4
	3.3 Equipamiento administrativo -institucional	TODOS	1, 2, 3 y 4	TODOS	1, 2, 3 y 4	TODOS	1, 2, 3 y 4
	3.4 Equipamiento deportivo	300 m ²	1, 2, 3 y 4	TODOS	1, 2, 3 y 4	TODOS	1, 2, 3 y 4
	3.5 Equipamiento sanitario	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.
	3.6 Equipamiento recreativo	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.
	3.7 I+D	TODOS	1, 2, 3 y 4	TODOS	1, 2, 3 y 4	TODOS	1, 2, 3 y 4
Uso comunicaciones e infraestructuras	4.1 Red vial	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.
	4.2 Instalaciones y servicios	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.
	4.3 Transporte	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.
	4.4 Telecomunicaciones	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	TODOS	1,2,4,5 y 6
	4.5 Aparcamiento vehículos	Según N.E.	5	Según N.E.	2, 3 y 5	N.P.	N.P.
	4.6 Espacios libres	TODOS	4	TODOS	4	TODOS	4

D dimensión:

N.P.: No permitido

Según N.E.: Según normas edificatorias.

300 m2: se limita la superficie máxima a 300 m2.

TODOS: sin límites de dimensión más allá de los de estas normas.

S: Situación:

- 1) En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes 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 semisótano, sótano o planta primera.
- 3) Edificio de actividad exclusiva.
- 4) Espacio no edificable de parcela.
- 5) En planta sótano.

Respecto a los artículos contenidos en los títulos 1 a 7 se modifica la redacción del punto 1 del artículo 9; el punto 2 del artículo 18; la letra f) del punto 1 del artículo 20; la letra b) del punto 1 del artículo 21; la letra b) del punto 1 del artículo 22; las letras c), d) y e) del punto 1 del artículo 24 en el cual se añade, además, la letra f); la letra a) del punto 1 del artículo 25; las letras a) y b) del punto 1 del artículo 26 en el cual se añade la letra d) y se suprime la letra c) del punto 2; y la letra h) del punto 1 del artículo 28 que quedan con la redacción siguiente:



Artículo 9. Delimitación de zonas

(...)

- a) Zona A. Uso principal: uso básico terciario y cuaternario de vanguardia.
- b) Zona B. Uso principal: uso básico terciario y cuaternario de vanguardia.
- c) Zona C. Uso principal: uso básico terciario y cuaternario de vanguardia.
- d) Zona D. Uso principal: uso básico terciario y cuaternario de vanguardia.
- e) Zona E/F. Uso principal: uso básico terciario y cuaternario de vanguardia.

(...)

Artículo 18. Determinaciones comunes en las zonas y sistemas

(...)

2. Usos

En función de la adecuación para cada sector de suelo delimitado y los objetivos perseguidos para cada zona, los usos del suelo se dividirán en principales y complementarios:

- a) Uso principal: se entiende como el uso básico dominante que caracteriza una zona, subzona o sistema, que el Plan Especial establece como mayoritario (al menos un 51 %) respecto a los otros usos básicos que pueden establecerse.
- b) Uso complementario: se entiende por uso complementario aquel uso detallado que se admite en una zona, subzona o sistema para no ser contradictorio con el uso principal.
Así mismo, y tal y como se detalla en el Título 8 de las presentes normas urbanísticas, los usos principales y complementarios de cada zona vienen definidos como básicos y detallados:
- c) Uso básico: se entienden por usos básicos los definidos en el artículo 40 de estas normas. Estos son: el uso básico industrial (secundario), el uso básico terciario y cuaternario de vanguardia, el uso básico de equipamientos comunitarios y el uso básico de comunicaciones e infraestructuras. Cada uno de estos usos básicos engloba diferentes usos detallados.
- d) Uso detallado: se entiende por uso detallado el que se corresponde a una serie de actividades concretas o más específicas dentro de cada uso básico.

Todos los usos vienen definidos en esta normativa, en el artículo 45 se detallan los usos permitidos en las zonas A, B, C, D, E/F, G y H.

(...)

Artículo 20. Normativa reguladora de la edificación en la Zona A

1. Normativa de carácter vinculante:

(...)

f) Usos permitidos:

- Uso principal: uso básico terciario y cuaternario de vanguardia.
- Usos complementarios: resto de usos detallados de los otros usos básicos que recoge el artículo 45.

(...)

Artículo 21. Normativa reguladora de la edificación en la Zona B

1. Normativa de carácter vinculante:

(...)

b) Usos permitidos:

- Uso principal: uso básico terciario y cuaternario de vanguardia.
- Usos complementarios: resto de usos detallados de los otros usos básicos que recoge el artículo 45.

(...)





Artículo 23. Normativa reguladora de la edificación en la Zona D

1. Normativa de carácter vinculante:

(...)

c) Usos permitidos:

- Uso principal: uso básico terciario y cuaternario de vanguardia.
- Usos complementarios: resto de usos detallados de los otros usos básicos que recoge el artículo 45.

(...)

Artículo 24. Normativa reguladora de la edificación en la Zona E/F

1. Normativa de carácter vinculante

(...)

c) Los parámetros urbanísticos son los siguientes:

Edificabilidad	Media: 1,18 m2 techo/m2 suelo Neta: 1 a 1,2 m2 techo/m2 suelo
Altura de la edificación	PB+2
Ocupación de parcela	Neta: entre 40 y 65 %

d) Usos permitidos:

- Uso principal: uso básico terciario y cuaternario de vanguardia.
- Usos complementarios: resto de usos detallados de los otros usos básicos que recoge el artículo 45.

e) Se permite la construcción de aparcamientos bajo rasante con una ocupación máxima del 50 % de la superficie de la parcela.

En caso de que sobre la parcela se permita una ocupación de la edificación mayor, la planta sótano será coincidente con la planta baja. Igualmente, el uso de aparcamientos será el 50 % ya establecido y la superficie restante será destinada a almacenamiento y dependencias anejas a la actividad.

f) Los requisitos técnicos a los que tendrán que ajustarse los sistemas constructivos y las instalaciones serán los dispuestos en el Código Técnico de la Edificación, en el documento 4 de Ingeniería, en la serie de planos de ordenación O.08, y en aquellos documentos e instrucciones técnicas aprobados por la Fundación Balear de Innovación y Tecnología a través de la Comisión Técnica a la que se refiere el artículo 1 de este Plan Especial de Desarrollo.

En cada edificación tendrán que preverse las dependencias e instalaciones vinculadas al sistema centralizado de agua caliente y agua refrigerada que se determinan en el proyecto de ejecución del ParcBIT, sin perjuicio de cualquier otro sistema previamente aprobado por la Comisión Técnica antes mencionada.

Cada proyecto de edificación en el ámbito del ParcBIT tendrá que justificar el cumplimiento efectivo de las determinaciones del Código Técnico de la Edificación (CTE).

(...)

Artículo 25. Normativa reguladora de la edificación en la Zona G

1. Normativa de carácter vinculante:

(...)

a) Usos permitidos:

- Uso principal: uso básico de equipamientos comunitarios
- Usos complementarios: resto de usos detallados de los otros usos básicos que recoge el artículo 45.



(...)

Artículo 26. Normativa reguladora de la edificación en la Zona H

1. Normativa de carácter vinculante:

a) Los parámetros básicos de la edificación serán los definidos para cada una de las parcelas asignadas a esta calificación en el plan de ordenación O.4 y en la serie de planos 08 que, en resumen, son:

Edificabilidad	Media: 0,33 m2 techo/m2 suelo Neta: 0,33 m2 techo/m2 suelo
Altura de la edificación	PB+2
Ocupación de parcela	Neta: 33%

b) Usos permitidos:

- Uso principal: uso básico de equipamientos comunitarios
- Usos complementarios: resto de usos detallados de los otros usos básicos que recoge el artículo 45.

c) Los requisitos técnicos a los que tendrán que ajustarse los sistemas constructivos y las instalaciones serán los dispuestos en el Código Técnico de la Edificación, en el documento 4 de Ingeniería, y, en la serie de planos O.08, en el Proyecto de Ejecución de ParcBIT y en aquellos documentos e instrucciones técnicas aprobados por la Fundación Balear de Innovación y Tecnología, a través de la Comisión Técnica a la que se refiere el artículo 1 de este Plan Especial de Desarrollo.

d) En cada edificación tendrán que preverse las dependencias e instalaciones vinculadas al sistema centralizado de agua caliente y agua refrigerada que se determinan en el proyecto de ejecución del ParcBIT, sin perjuicio de cualquier otro sistema previamente aprobado por la Comisión Técnica antes mencionada.

Cada proyecto de nueva ejecución tendrá que justificar el cumplimiento efectivo de las determinaciones del Código Técnico de la Edificación (CTE).

(...)

Artículo 28. Normativa reguladora de las Zonas de Servicios (St)

1. Normativa de carácter vinculante

(...)

h) Uso principal: instalaciones y los espacios reservados para los servicios de abastecimiento de aguas, evacuación y depuración de aguas residuales, centrales receptoras y distribuidoras de energía eléctrica, instalaciones para energías alternativas, infraestructuras de telecomunicaciones y centros de procesamiento de datos, y otros posibles servicios de carácter afín, tanto de carácter privado como público

(...)

Por otro lado, se modifica la abreviatura de Espacios Libres públicos (ELP) del artículo 27 que en el texto anterior era (EPI) y la abreviatura de Corredores del Paisaje (Cp) del artículo 36 que en la versión anterior era (Pp).

La disposición adicional antes denominada “Unidades Básicas del Paisaje” se denomina DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. UNIDADES BÁSICAS DEL PAISAJE.

Respecto a la disposición derogatoria que cierra la normativa se ha puntuado y titulado DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.

Por todo ello, el Consejo de Gobierno, a propuesta del consejero de Fondos Europeos, Universidad y Cultura, en la sesión de 15 de noviembre de 2021, adoptó entre otros, el siguiente Acuerdo:

Primero. Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 5 del Plan Especial de Desarrollo del ParcBit.

Segundo. Aprobar el Texto Refundido de las Normas Urbanísticas que se adjunta como anexo a este Acuerdo.

Tercero. Ordenar la publicación de este Acuerdo, de la modificación puntual n.º 5 del Plan Especial de Desarrollo del ParcBit y del Texto Refundido de las Normas Urbanísticas en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*.



Cuarto. Ordenar que se publique el resto de documentación que se adjunta a la modificación puntual 5 del Plan Especial de Desarrollo del ParcBit en la página web www.parcbit.es.

Palma, 15 de noviembre de 2021

La secretaria del Consejo de Gobierno
Mercedes Garrido Rodríguez

TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

TÍTULO 1. NORMAS GENERALES

- Artículo 1. Interpretación de las determinaciones del Plan especial
- Artículo 2. Ámbito de aplicación
- Artículo 3. Marco legal de referencia
- Artículo 4. Vigencia y publicidad de la documentación de este Plan
- Artículo 5. Efectos de la entrada en vigor del Plan Especial
- Artículo 6. Licencias de obra y actividades
- Artículo 7. Desarrollo de este Plan Especial

TÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- Artículo 8. Clasificación y calificación del suelo
- Artículo 9. Delimitación de zonas
- Artículo 10. Delimitación de sistemas

TÍTULO 3. NORMAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN

- Artículo 11. Sistema de actuación
- Artículo 12. Desarrollo de las obras de urbanización
- Artículo 13. Normas y directrices para la ejecución del proyecto de urbanización
- Artículo 14. Proyecto de parcelación
- Artículo 15. Conservación de las obras de urbanización
- Artículo 16. Precisión y ajuste de límites
- Artículo 17. Determinaciones gráficas y calificaciones urbanísticas

TÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES PARA LAS ZONAS Y SISTEMAS

- Artículo 18. Determinaciones comunes en las zonas y sistemas

TÍTULO 5. NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

- Artículo 19. Disposiciones generales
- Artículo 20. Normativa reguladora de la edificación en la Zona A
- Artículo 21. Normativa reguladora de la edificación en la Zona B
- Artículo 22. Normativa reguladora de la edificación en la Zona C
- Artículo 23. Normativa reguladora de la edificación en la Zona D
- Artículo 24. Normativa reguladora de la edificación en la Zona E/F

TÍTULO 6. NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS

CAPÍTULO I. SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

- Artículo 25. Normativa reguladora de la edificación en la Zona G
- Artículo 26. Normativa reguladora de la edificación en la Zona H



CAPÍTULO II. CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Artículo 27. Normativa reguladora del área del Espacio Libre Público (ELP)

CAPÍTULO III. ZONAS DE SERVICIOS Y PROTECCIÓN DE SISTEMAS

Artículo 28. Normativa reguladora de las Zonas de Servicios (St)

Artículo 29. Zona de protección de sistemas (Ps)

CAPÍTULO IV. NORMAS REGULADORAS DE LA INFRAESTRUCTURA VIARIA Y FERROVIARIA

Artículo 30. Normativa reguladora de la Zona de aparcamiento (Ap)

Artículo 31. Aparcamiento de carga y descarga

Artículo 32. Normativa reguladora de la Red Vial (Vi)

Artículo 33. Normativa reguladora para la Reserva para Sistema Ferroviario (prolongación línea de metro Rm)

TÍTULO 7. NORMAS REGULADORAS DE LOS ESPACIOS LIBRES

Artículo 34. Normativa reguladora de la Zona Agrícola (Za)

Artículo 35. Normativa reguladora de la Zona de Parques (P)

Artículo 36. Normativa reguladora de los Corredores de Paisaje (Cp)

Artículo 37. Normativa reguladora de los espacios libres de parcela

TÍTULO 8. NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

Artículo 38. Objeto

Artículo 39. Aplicación

Artículo 40. Clasificación de los usos básicos y detallados

Artículo 41. Uso básico industrial (secundario) (1)

Artículo 42. Uso básico terciario y cuaternario de vanguardia (2)

Artículo 43. Uso básico de equipamientos comunitarios (3)

Artículo 44. Uso básico de comunicaciones e infraestructuras (4)

Artículo 45. Usos permitidos en las zonas A, B, C, D, E/F, G y H

TÍTULO 1 NORMAS GENERALES

Artículo 1. Interpretación de las determinaciones del Plan Especial

1. Las Normas Urbanísticas de este Plan Especial concretan las disposiciones aplicables en cada una de las zonas que se prevén con dos niveles básicos de definición:

- a) Normativa de carácter vinculante.
- b) Normativa de carácter orientativo.

2. La interpretación de las determinaciones del Plan Especial a que se refiere el apartado 1.b) irá a cargo de una Comisión Técnica que se constituirá mediante una orden del titular de la Consejería de adscripción de la Fundación con participación de personal técnico designado por Fundación Balear de Innovación y Tecnología (órgano creado por el Govern de la CAIB para el desarrollo del proyecto), el Ayuntamiento de Palma y un representante del Consell Insular de Mallorca.

3. La Comisión tendrá como objeto la emisión de los informes y dictámenes que le sean requeridos sobre la aplicación en cada caso concreto de las directrices y normas de carácter indicativo contenidas en la documentación de este Plan Especial. El dictamen de la Comisión será en todo caso preceptivo en los casos en que así lo determinen las Normas Urbanísticas.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Estas Normas Urbanísticas se aplican en la totalidad del ámbito del Plan Especial de desarrollo del ParcBIT de acuerdo con los límites definidos en los planes de ordenación, adaptándose a la Normativa establecida en las Normas Subsidiarias del ParcBIT.

Artículo 3. Marco legal de referencia

1. Esta normativa complementa y desarrolla las determinaciones de las Normas Subsidiarias del ParcBIT. Estas Normas se han redactado en

conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1993, de 30 de marzo, de creación del Parque Balear de Innovación Tecnológica.

2. Las Normas Subsidiarias del ParcBIT son formuladas para el desarrollo de esta actuación en el ámbito territorial de la isla de Mallorca y definitivamente aprobadas por Acuerdo del Consejo de Gobierno en fecha 07/04/1998.
3. Para las determinaciones urbanísticas de carácter normativo no previstas expresamente en esta normativa que nos ocupa, se aplicarán las Normas Subsidiarias del ParcBIT. En todo caso, y para todo aquello que no esté expresamente regulado en estas ordenanzas o sea de dudosa interpretación, debe aplicarse lo determinado en el planeamiento superior.
4. Las ordenanzas deben interpretarse de acuerdo con los criterios establecidos en la memoria de este Plan Especial.
5. Este Plan Especial es de carácter público, ejecutivo y obligatorio.

Artículo 4. Vigencia y publicidad de la documentación de este Plan

1. Este Plan Especial entra en vigor el día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y de estas Normas Urbanísticas en el *Boletín Oficial de las Illes Balears* y mantendrá su vigencia indefinidamente o hasta que se produzca la revisión o modificación. La modificación se podrá llevar a cabo siempre que se justifique expresamente la necesidad.
2. Este Plan Especial, sus Normas Urbanísticas y los otros documentos que lo integran son públicos y cualquier persona puede consultarlos y pedir información.

Artículo 5. Efectos de la entrada en vigor del Plan Especial

1. La entrada en vigor del presente Plan Especial le confiere los siguientes efectos:
 - a) Publicidad. Cualquier ciudadano tiene el derecho de consultar o solicitar información escrita sobre su contenido y aplicación.
 - b) Ejecutividad. Este Plan Especial es ejecutivo a partir de su publicación en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*, de su aprobación definitiva y de la aprobación de sus Normas Urbanísticas.
 - c) Obligatoriedad. Los particulares y la administración actuante deberán cumplir las disposiciones sobre ordenación urbanística y las Normas Regulatoras de este Plan Especial.

Artículo 6. Licencias de obras y actividades

1. Las licencias de obras se otorgarán de acuerdo con el procedimiento específico definido en el artículo 12 apartados b) y c) de las Normas Subsidiarias y Complementarias del ParcBIT.
2. En cumplimiento de lo dispuesto en la normativa mencionada, las obras y actividades proyectadas, tendrán que ser objeto de autorización previa por el Consejo de Gobierno. A tal efecto, la documentación técnica necesaria para la definición de obras y actividades tendrá que ser presentada, junto con la correspondiente solicitud, ante la Consejería de la que dependan las actuaciones, que previo a los informes que correspondan, elevará al Consejo de Gobierno la propuesta de autorización a que se refiere la apartado b) del artículo antes mencionado, para proceder a continuación con los tramites que prevé la apartado c) del mismo artículo.
3. Todas las licencias de obras menores y actividades menores que no supongan una alteración de los contenidos de las Normas Subsidiarias y Complementarias del ParcBIT, que no sean consideradas de interés estratégico y que no estén recogidas en el artículo 12 apartado 1, serán otorgadas por la Comisión Técnica del ParcBIT, según la tramitación siguiente: las obras y actividades proyectadas tendrán que ser objeto de autorización previa por la Comisión Técnica del ParcBIT a cuyos efectos la documentación técnica necesaria para la definición de las obras mencionadas y actividades tendrá que ser presentada, junto con la correspondiente solicitud ante la Comisión. Otorgada la autorización de la Comisión Técnica del ParcBIT que se referirá tanto a las obras de edificación como a las actividades que la actuación comporte, se trasladará, junto con los proyectos técnicos correspondientes al Ayuntamiento de Palma, para que se otorguen las correspondientes licencias municipales de obras y de instalación de actividades, sin la autorización previa del Consejo de Gobierno.

Artículo 7. Desarrollo de este Plan Especial

1. Este Plan Especial se desarrollará mediante:
 - a) Proyectos de urbanización. Para establecer las condiciones del proyecto de la nueva implantación de la urbanización o bien para la reurbanización de los elementos preexistentes.
 - b) Proyectos de edificación. Que tendrán que cumplir con las disposiciones legales vigentes, además de la normativa y las ordenanzas de edificación que se le aplican, y las determinaciones establecidas en este Plan Especial para cada caso.
 - c) Estudios de conjunto. Según corresponda, se desarrollarán con el fin de detallar las características de cada zona a nivel de parcela edificable, que tendrá que ser objeto de dictamen de la Comisión Técnica a la que se refiere el artículo 1 de estas Normas.



TÍTULO 2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 8. Clasificación y calificación del suelo

1. La totalidad del ámbito del ParcBIT está clasificado por las Normas Subsidiarias y complementarias del ParcBIT como suelo apto para el Desarrollo del ParcBIT.
2. El suelo comprendido en el ámbito de este Plan Especial se califica en zonas y sistemas.
3. Se entiende por zona aquella parte de terreno dentro del que se pueden ejercer los derechos relativos a la edificación de uso privado.
4. Se entiende por sistemas, los terrenos que constituyen la estructura del ámbito de actuación, conformando un conjunto de elementos de interés general que son fundamentales para asegurar el desarrollo y funcionamiento del parque, que pueden ser de gestión pública o privada.
5. La delimitación concreta de las zonas y sistemas se especifican en los diferentes planos de ordenación.

Artículo 9. Delimitación de zonas

1. Este Plan Especial califica el suelo de las zonas de aprovechamiento privado según:

- a) Zona A. Uso principal: uso básico terciario y cuaternario de vanguardia.
- b) Zona B. Uso principal: uso básico terciario y cuaternario de vanguardia.
- c) Zona C. Uso principal: uso básico terciario y cuaternario de vanguardia.
- d) Zona D. Uso principal: uso básico terciario y cuaternario de vanguardia.
- e) Zona E/F. Uso principal: uso básico terciario y cuaternario de vanguardia.

2. Zonas libres:

- a) parques
- b) corredores de paisaje
- c) zonas agrícolas

Artículo 10. Delimitación de sistemas

1. El Plan Especial califica como sistemas el conjunto de elementos de interés general que son fundamentales para asegurar el desarrollo y funcionamiento del parque vista su importante contribución a la hora de lograr los objetivos del planeamiento referentes a infraestructuras de comunicaciones, equipamientos, servicios técnicos y espacios libres. La delimitación de estos viene definida en los planos de la propuesta. Estos pueden ser de gestión pública o privada.

Los tipos de Sistemas del ámbito del Plan Especial son los siguientes:

- a) Espacios libres públicos: definido por las Normas Subsidiarias con un mínimo de un 10 % del total del ámbito.
- b) Servicios de interés público y social: definido por las Normas Subsidiarias con un mínimo de un 6 % del total del ámbito. Se corresponde con las zonas G y H.
- c) Sistema de infraestructura vial: red vial y aparcamientos comunitarios.
- d) Servicios técnicos.
- e) Protección de sistemas.

TÍTULO 3 NORMAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 11. Sistema de actuación

El Sistema de actuación establecido para el desarrollo del Plan Especial es el de compensación. Los elementos de infraestructuras básicas y otros elementos aislados se podrán ejecutar mediante actuación directa o expropiación.

Artículo 12. Desarrollo de las obras de urbanización

1. El desarrollo de las obras de urbanización se efectuará previa la concreción definitiva de las correspondientes fases o actuaciones aisladas y la formulación y aprobación de los oportunos proyectos de ejecución.
2. La formulación de los correspondientes proyectos de ejecución corresponderá a la Fundación Balear de Innovación y Tecnología y su aprobación se efectuará mediante un acuerdo del Consejo de Gobierno.

Artículo 13. Normas y directrices para la ejecución del proyecto de urbanización

1. La ejecución de las obras de infraestructura y el diseño y tratamiento de los espacios urbanos y zonas de entorno se ajustará a las prescripciones técnicas y directrices señaladas en la documentación de este Plan Especial, sin perjuicio de las disposiciones técnicas detalladas que determinen los respectivos proyectos de urbanización.
2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones de este Plan, sin perjuicio que realicen las adaptaciones de detalle necesarias. Las rasantes establecidas se podrán modificar si es para mejorar la adaptación en la topografía o mejorar el trazado de las redes.
3. La tramitación y aprobación de los proyectos de urbanización se tienen que ajustar a lo dispuesto en la legislación vigente y en esta normativa.
4. Para poder realizar una reutilización de aguas recicladas o depuradas se tendrá que presentar la información necesaria según lo indicado en el Plan Hidrológico de las Illes Balears (calidad de las aguas a reutilizar, estudio hidrogeológico que determine la no afección del riego al acuífero, estudio agronómico).
5. Si se pretende hacer uso de aguas freáticas será necesario solicitar los permisos pertinentes al Servicio de Aguas de Aguas Subterráneas.
6. Para poder abocar las aguas pluviales al torrente será necesario instalar un separador de hidrocarburos que permita asegurar que las aguas abocadas cumplen con los criterios de calidad.

Artículo 14. Proyectos de parcelación

1. Los proyectos de parcelación en la Fase A se desarrollarán según las siguientes determinaciones:
 - a) La documentación de este Plan Especial determina las características básicas de las distintas calificaciones o zonas de ordenanza definidas con un nivel de disgregación que se corresponde con cada una de las islas definidas en la fase A.
 - b) Estas islas podrán ser objeto de subdivisión en parcelas menores mediante la formulación de los correspondientes proyectos de parcelación que tendrán que ajustarse a las directrices señaladas para este tipo de actas en la documentación de este Plan Especial.
 - c) Para concretar las características de cada calificación a nivel de parcela edificable, el proyecto de parcelación tendrá que incluir un estudio de conjunto de toda la isla que garantice el cumplimiento de los requisitos generales definidos para esta y que tendrá que ser objeto de dictamen de la Comisión Técnica al que se refiere el artículo 1 de estas Normas, de forma previa a la concesión de la oportuna licencia municipal.
2. En la fase B, el Plan Especial determina los parámetros urbanísticos sobre valores máximos, con un nivel de disgregación definido para cada parcela, por lo tanto estas parcelas no serán objeto de subdivisión.
 - a) Se permite la agrupación de parcelas; el proyecto tendrá que incluir un estudio de conjunto que será objeto de dictamen de la Comisión Técnica.
 - b) El estudio de conjunto se redactará con el fin de detallar de manera específica los parámetros edificatorios de la parcela resultante.

El techo máximo de la parcela resultante corresponderá a la suma del techo máximo permitido en las parcelas iniciales.

La altura reguladora máxima será la definida en las parcelas iniciales.
 - c) El estudio de conjunto se tendrá que tramitar previamente a los proyectos de edificación, y es necesaria su tramitación ante la Comisión Técnica para obtener informe favorable.

Artículo 15. Conservación de las obras de urbanización

La conservación y mantenimiento de cada fase de la urbanización se llevará a cabo por la correspondiente entidad de conservación, que tendrá que constituirse de forma previa a la recepción de las obras por parte de la entidad promotora Fundación Balear de Innovación y



Tecnología.

1. Hasta que no se constituya la entidad de conservación, la entidad Fundación Balear de Innovación y Tecnología y la propia Sociedad Cooperativa podrán llevar a cabo la conservación y mantenimiento de la fase que corresponda, así como de las redes de servicios de nueva generación que se implanten en él, en caso de que las empresas concesionarias de los mencionados servicios no puedan atenderlas temporalmente.
2. No será necesaria la constitución de la mencionada entidad cuando la o las entidades de conservación ya constituidas para fases anteriores del proyecto se subroguen en las obligaciones de esta.
3. La duración de las entidades de conservación será indefinida.

Artículo 16. Precisión y ajustamiento de límites

1. Los límites y las superficies del ámbito del sector definidos en este documento podrán ser ajustadas al por menor, en los siguientes términos:

- a) Alineaciones o líneas de edificaciones vigentes.
- b) Características topográficas del terreno.
- c) Existencia de árboles u otros elementos de interés.
- d) Adaptaciones técnicas de detalle, fruto de elementos del subsuelo.
- e) No variará la edificabilidad, ni el número de plantas.

2. Los proyectos de urbanización y los instrumentos de gestión urbanística pueden, si es necesario, efectuar las adaptaciones técnicas de detalle exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras o en la concreción de la delimitación y superficie del ámbito de la actuación.

Artículo 17. Determinaciones gráficas y calificaciones urbanísticas

Las determinaciones de este Plan Especial vienen grafiadas en los planos de ordenación donde se fijan las alineaciones de los espacios públicos y privados, la delimitación de zonas y sistemas, con la clave identificativa correspondiente.

TÍTULO 4

NORMAS PARTICULARES PARA LAS ZONAS Y SISTEMAS

Artículo 18. Determinaciones comunes en las zonas y sistemas

1. Tipo de ordenación:

- a) El tipo de ordenación de las edificaciones previstas en las zonas corresponden a edificación de uso terciario, entre medianeras y en edificaciones aisladas.
- b) Las zonas que califica este Plan Especial se regirán por las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas vigentes del ámbito.

2. Usos

En función de la adecuación para cada sector de suelo delimitado y los objetivos perseguidos para cada zona, los usos del suelo se dividirán en principales y complementarios:

- a) **Uso principal:** se entiende como el uso básico dominante que caracteriza una zona, subzona o sistema, que el Plan Especial establece como mayoritario (al menos un 51 %) respecto a los otros usos básicos que pueden establecerse.
- b) **Uso complementario:** se entiende por uso complementario aquel uso detallado que se admite en una zona, subzona o sistema para no ser contradictorio con el uso principal.

Así mismo, y tal y como se detalla en el Título 8 de las presentes normas urbanísticas, los usos principales y complementarios de cada zona vienen definidos como básicos y detallados:

- c) **Uso básico:** se entienden por usos básicos los definidos en el artículo 40 de estas normas. Estos son: el uso básico industrial (secundario), el uso básico terciario y cuaternario de vanguardia, el uso básico de equipamientos comunitarios y el uso básico de





comunicaciones e infraestructuras. Cada uno de estos usos básicos engloba diferentes usos detallados.

d) Uso detallado: se entiende por uso detallado el que se corresponde a una serie de actividades concretas o más específicas dentro de cada uso básico.

Todo los usos vienen definidos en esta normativa, en el artículo 45 se detallan los usos permitidos en las zonas A, B, C, D, E/F, G y H.

3. Normas de cumplimiento obligatorio:

- a)* Esta Normativa Urbanística se ha redactado de acuerdo con la legislación urbanística y la legislación sectorial vigente aplicable.
- b)* En todo aquello que no venga expresamente determinado o regulado por las Normas Urbanísticas de este Plan Especial, se aplicarán las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas Subsidiarias del Plan Especial de Desarrollo del ParcBIT o en el planeamiento superior.

4. Agrupación de parcelas.

Se permite la agrupación de parcelas. La edificación sobre la nueva parcela se regulará según estudio de conjunto que tendrá que ser presentado y evaluado por la Comisión Técnica del ParcBIT.

TÍTULO 5 NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 19. Disposiciones generales

1. La edificación en el ámbito del ParcBIT se regirá por la normativa de carácter vinculante que, para cada una de las zonas, se define en estas Normas Urbanísticas.
2. Serán así mismo de aplicación las disposiciones de carácter orientativo que para cada una de las zonas se definen, sobre la adaptación de las cuales tendrá que emitirse por la Comisión Técnica a la que se refiere el artículo 1 de estas Normas, dictamen previo a la concesión de la licencia municipal de obras.
3. Este dictamen tendrá que definir las medidas de protección que resulten de aplicación al caso, basándose en la clasificación y medidas definidas en la documentación del Plan Especial.

Artículo 20. Normativa reguladora de la edificación en la Zona A

1. Normativa de carácter vinculante:

- a)* Los parámetros máximos correspondientes a la edificación serán los definidos para cada una de las parcelas asignadas a esta calificación en los planos de ordenación del 01 al 04 y en la serie de planos 08.
- b)* Se permite la agrupación de parcelas en la Fase B. Para concretar las características, el proyecto tendrá que incluir un estudio de conjunto que será objeto de dictamen de la Comisión Técnica.
- c)* Los parámetros urbanísticos son los siguientes:

Edificabilidad media	1,19 m ² techo/m ² suelo
Altura de la edificación	PB+2
Ocupación de parcela	Neta: Entre 43 % y 80 % Media: 66 % Planta 1: entre 60 % y 100 % de PB Planta 2: entre 20 % y 75 % de PB

d) Las fichas individualizadas para cada parcela de la serie de planos de ordenación 08 definen los parámetros detallados para cada una de ellas. En caso de disconformidad prevalecerán los parámetros establecidos en estas fichas.

e) En la fase B, se permitirá la construcción de aparcamientos bajo rasante con una ocupación máxima del 50 % de la superficie de la parcela.

En caso de que sobre la parcela se permita una ocupación de la edificación mayor, la planta sótano será coincidente con la planta baja. Igualmente el uso de aparcamientos será el 50 % ya establecido y la superficie restante será destinada a almacenamiento y



dependencias anexas a la actividad.

Para la fase A, serán preceptivos los estudios de conjunto ya realizados. En caso de contradicción, prevalecerá lo indicado en este Plan Especial.

f) Usos permitidos:

- Uso principal: uso básico terciario y cuaternario de vanguardia.
- Usos complementarios: resto de usos detallados de los otros usos básicos que recoge el artículo 45.

g) Los requisitos técnicos a los que tendrán que ajustarse los sistemas constructivos y las instalaciones serán los dispuestos en el Código Técnico de la Edificación, en el documento 4 de Ingeniería, en la serie de planos de ordenación O.08 y en aquellos documentos e instrucciones técnicas aprobados por la Fundación Balear de Innovación y Tecnología a través de la Comisión Técnica a la que se refiere el artículo 1 de este Plan Especial de Desarrollo.

En cada edificación tendrán que preverse las dependencias e instalaciones vinculadas al sistema centralizado de agua caliente y agua refrigerada que se determinan en el Proyecto de Ejecución de ParcBIT, sin perjuicio de cualquier otro sistema previamente aprobado por la Comisión Técnica antes mencionada.

Cada proyecto de edificación en el ámbito del ParcBIT tendrá que justificar el cumplimiento efectivo de las determinaciones del Código Técnico de la Edificación (CTE).

2. Normativa de carácter orientativo

a) Se tendrán en cuenta las recomendaciones realizadas en el estudio de inundabilidad (documento 2).

Artículo 21. Normativa reguladora de la edificación en la Zona B

1. Normativa de carácter vinculante:

a) Los parámetros básicos de la edificación serán los definidos para cada una de las parcelas asignadas a esta calificación en los planos de ordenación del 01 al 04 y en la serie de planos de ordenación 08 que, en resumen, son:

Edificabilidad	Media: 2,1 m ² techo/m ² suelo Neta: 1,7 a 2,5 m ² techo/m ² suelo
Altura de la edificación	PB+4 y PB+3
Ocupación de parcela	Neta: entre 60 y 80 %

b) Usos permitidos:

- Uso principal: uso básico terciario y cuaternario de vanguardia.
- Usos complementarios: resto de usos detallados de los otros usos básicos que recoge el artículo 45.

c) Los requisitos técnicos a los que tendrán que ajustarse los sistemas constructivos y las instalaciones serán los dispuestos en el Código Técnico de la Edificación, en el documento 4 de Ingeniería, en la serie de planos de ordenación 08, y en aquellos documentos e instrucciones técnicas aprobados por la Fundación Balear de Innovación y Tecnología a través de la Comisión Técnica a la que se refiere el artículo 1 de este Plan Especial de Desarrollo.

En cada edificación tendrán que preverse las dependencias e instalaciones vinculadas al sistema centralizado de agua caliente y agua refrigerada que se determinan en el proyecto de ejecución del ParcBIT, sin perjuicio de cualquier otro sistema previamente aprobado por la Comisión Técnica antes mencionada.

Cada proyecto de edificación en el ámbito del ParcBIT tendrá que justificar el cumplimiento efectivo de las determinaciones del Código Técnico de la Edificación (CTE).

Artículo 22. Normativa reguladora de la edificación en la Zona C

1. Normativa de carácter vinculante:

a) Los parámetros básicos de la edificación serán los definidos para cada una de las parcelas asignadas a esta calificación en los planos de ordenación 01 al 04 y en la serie de planos de ordenación 08 que, en resumen, son:

Edificabilidad	Media: 0,79 m ² techo/m ² suelo Neta: 0,65 a 1,5 m ² techo/m ² suelo
Altura de la edificación	PB+1 y PB+2
Ocupación de parcela	Media: 41,55 % Neta: entre 30 y 65 %

b) Usos permitidos:

- Uso principal: uso básico terciario y cuaternario de vanguardia.
- Usos complementarios: resto de usos detallados de los otros usos básicos que recoge el artículo 45.

c) Los requisitos técnicos a los que tendrán que ajustarse los sistemas constructivos y las instalaciones serán los que dispone el Código Técnico de la Edificación, en la serie de planos de ordenación 08, en el Proyecto de Ejecución de ParcBIT y en aquellos documentos e instrucciones técnicas aprobados por la Fundación Balear de Innovación y Tecnología a través de la Comisión Técnica a la que se refiere el artículo 1 de este Plan Especial de Desarrollo.

En cada edificación, se tendrán que prever las dependencias e instalaciones vinculadas al sistema centralizado de agua caliente y agua refrigerada que se determinan en el proyecto de ejecución del ParcBIT, sin perjuicio de cualquier otro sistema previamente aprobado por la Comisión Técnica antes mencionada.

Cada proyecto de edificación en el ámbito del ParcBIT tendrá que justificar el cumplimiento efectivo de las determinaciones del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 23. Normativa reguladora de la edificación en la Zona D

1. Normativa de carácter vinculante:

a) Los parámetros máximos de la edificación serán los definidos para cada una de las parcelas asignadas a esta calificación en los planos de ordenación 01 al 04 y en la serie de planos de ordenación 08.

b) Los parámetros urbanísticos son los siguientes:

Edificabilidad	Media: 1,05 m ² techo/m ² suelo Neta: 0,8 a 1,2 m ² techo/m ² suelo
Altura de la edificación	PB+1
Ocupación de parcela	Media: 61% Neta: entre 50 o 66 %

c) Usos permitidos:

- Uso principal: uso básico terciario y cuaternario de vanguardia.
- Usos complementarios: resto de usos detallados de los otros usos básicos que recoge el artículo 45.

d) En las parcelas indicadas en la serie de planos O.8, se permitirá la construcción de aparcamientos bajo rasante con una ocupación máxima del 50 % de la superficie de la parcela.

En caso de que sobre la parcela se permita una ocupación de la edificación mayor, la planta sótano será coincidente con la planta baja. Igualmente, el uso de aparcamientos será el 50 % ya establecido y la superficie restante será destinada a almacenamiento y dependencias anexas a la actividad.

e) Los requisitos técnicos a los que tendrán que ajustarse los sistemas constructivos y las instalaciones serán los dispuestos en el Código Técnico de la Edificación, en el documento 4 de Ingeniería, en la serie de planos O.08, y en aquellos documentos e instrucciones técnicas aprobados por la Fundación Balear de Innovación y Tecnología a través de la Comisión Técnica a la que se refiere el artículo 1 de este Plan Especial de Desarrollo.

En cada edificación tendrán que preverse las dependencias e instalaciones vinculadas al sistema centralizado de agua caliente y agua refrigerada que se determinan en el proyecto de ejecución del ParcBIT, sin perjuicio de cualquier otro sistema previamente aprobado por la Comisión Técnica antes mencionada.

Cada proyecto de edificación en el ámbito del ParcBIT tendrá que justificar el cumplimiento efectivo de las determinaciones del Código



Técnico de la Edificación (CTE).

Artículo 24. Normativa reguladora de la edificación en la Zona E/F

1. Normativa de carácter vinculante:

a) Los parámetros máximos de la edificación serán los definidos para cada una de las parcelas asignadas a esta calificación en los planos de ordenación del 01 al 04 y en la serie de planos de ordenación 08.

b) Se permite la agrupación de parcelas. Para concretar las características, el proyecto tendrá que incluir un estudio de conjunto que será objeto de dictamen de la Comisión Técnica.

c) Los parámetros urbanísticos son los siguientes:

Edificabilidad	Media: 1,18 m ² techo/m ² suelo Neta: 1 a 1,2 m ² techo/m ² suelo
Altura de la edificación	PB+2
Ocupación de parcela	Neta: entre 40 y 65 %

d) Usos permitidos:

- Uso principal: uso básico terciario y cuaternario de vanguardia.
- Usos complementarios: resto de usos detallados de los otros usos básicos que recoge el artículo 45.

e) Se permite la construcción de aparcamientos bajo rasante con una ocupación máxima del 50 % de la superficie de la parcela.

En caso de que sobre la parcela se permita una ocupación de la edificación mayor, la planta sótano será coincidente con la planta baja. Igualmente, el uso de aparcamientos será el 50 % ya establecido y la superficie restante será destinada a almacenamiento y dependencias anejas a la actividad.

f) Los requisitos técnicos a los que tendrán que ajustarse los sistemas constructivos y las instalaciones serán los dispuestos en el Código Técnico de la Edificación, en el documento 4 de Ingeniería, en la serie de planos de ordenación O.08, y en aquellos documentos e instrucciones técnicas aprobados por la Fundación Balear de Innovación y Tecnología a través de la Comisión Técnica a la que se refiere el artículo 1 de este Plan Especial de Desarrollo.

En cada edificación tendrán que preverse las dependencias e instalaciones vinculadas al sistema centralizado de agua caliente y agua refrigerada que se determinan en el proyecto de ejecución del ParcBIT, sin perjuicio de cualquier otro sistema previamente aprobado por la Comisión Técnica antes mencionada.

Cada proyecto de edificación en el ámbito del ParcBIT tendrá que justificar el cumplimiento efectivo de las determinaciones del Código Técnico de la Edificación (CTE).

2. Normativa de carácter orientativo:

a) Se tendrán en cuenta las recomendaciones realizadas en el estudio de inundabilidad (documento 2).

TÍTULO 6 NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS

CAPÍTULO I SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

Artículo 25. Normativa reguladora de la edificación en la Zona G

1. Normativa de carácter vinculante:

Los parámetros de la edificación serán definidos por un Estudio de Conjunto. Las determinaciones de este estudio integrarán en la ordenación la morfología y configuración de las edificaciones existentes, tal y como resultan de los varios proyectos de rehabilitación y ampliación que, al amparo de lo dispuesto en el artículo 12 de las NS del ParcBIT, en estas se ejecutan.

Sus determinaciones podrán ajustar el trazado preciso del viario circundante y respetarán el techo máximo de 24.060 m² construidos para el suelo total de esta zona. La ordenación y el techo máximo para cada parcela queda reflejado en el plan de ordenación O.04. Para la fase B, es preceptiva la ficha de ordenación correspondiente, de la serie de planos O.08

Resultarán así mismo de aplicación las determinaciones siguientes:

a) Usos permitidos:

- Uso principal: uso básico de equipamientos comunitarios
- Usos complementarios: resto de usos detallados de los otros usos básicos que recoge el artículo 45.

b) Los requisitos técnicos a los que tendrán que ajustarse los sistemas constructivos y las instalaciones serán los dispuestos en el Código Técnico de la Edificación, en el documento 4 de Ingeniería, en la serie de planos O.08, y en aquellos documentos e instrucciones técnicas aprobados por la Fundación Balear de Innovación y Tecnología a través de la Comisión Técnica a la que se refiere el artículo 1 de este Plan Especial de Desarrollo.

c) En cada edificación tendrán que preverse las dependencias e instalaciones vinculadas al sistema centralizado de agua caliente y agua refrigerada que se determinan en el proyecto de ejecución de ParcBIT, sin perjuicio de cualquier otro sistema previamente aprobado por la Comisión Técnica antes mencionada.

Los proyectos de nueva ejecución tendrán que justificar el cumplimiento efectivo de las determinaciones del Código Técnico de la Edificación (CTE).

Artículo 26. Normativa reguladora de la edificación en la Zona H

1. Normativa de carácter vinculante:

a) Los parámetros básicos de la edificación serán los definidos para cada una de las parcelas asignadas a esta calificación en el plan de ordenación O.4 y en la serie de planos 08 que, en resumen, son:

Edificabilidad	Media: 0,33 m ² techo/m ² suelo Neta: 0,33 m ² techo/m ² suelo
Altura de la edificación	PB+2
Ocupación de parcela	Neta: 33%

b) Usos permitidos:

- Uso principal: uso básico de equipamientos comunitarios
- Usos complementarios: resto de usos detallados de los otros usos básicos que recoge el artículo 45.

c) Los requisitos técnicos a los que tendrán que ajustarse los sistemas constructivos y las instalaciones serán los dispuestos en el Código Técnico de la Edificación, en el documento 4 de Ingeniería, y, en la serie de planos O.08, en el Proyecto de Ejecución de ParcBIT y en aquellos documentos e instrucciones técnicas aprobados por la Fundación Balear de Innovación y Tecnología, a través de la Comisión Técnica a la que se refiere el artículo 1 de este Plan Especial de Desarrollo.

d) En cada edificación tendrán que preverse las dependencias e instalaciones vinculadas al sistema centralizado de agua caliente y agua refrigerada que se determinan en el proyecto de ejecución del ParcBIT, sin perjuicio de cualquier otro sistema previamente aprobado por la Comisión Técnica antes mencionada.

Cada proyecto de nueva ejecución tendrá que justificar el cumplimiento efectivo de las determinaciones del Código Técnico de la Edificación (CTE).

2. Normativa de carácter orientativo.

a) La disposición, configuración, soluciones constructivas y morfología de las edificaciones serán libres, dentro de los condicionantes básicos del proyecto.

b) Los edificios se dispondrán preferentemente en el extremo suroeste de la parcela y orientados hacia el torrente. En caso de que se implanten instalaciones deportivas, estas se dispondrán a lo largo del corredor del torrente hacia el sur. Los espacios libres de parcela al norte de las edificaciones o instalaciones tendrán que tratarse como zona de transición entre los espacios urbanizados y la zona de ANEI limítrofe.



CAPÍTULO II CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Artículo 27. Normativa reguladora del área del Espacio Libre Público (ELP)

1. Normativa de carácter vinculante:

La zona asignada al cumplimiento del estándar de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos definido por las Normas Subsidiarias del ParcBIT.

Será posible el mantenimiento de las condiciones básicas del uso agrario, que se tendrá que compatibilizar con las funciones de ocio y recreo de la población concurrente a tal tipo de calificación.

Sólo se permiten los usos y actividades de carácter público que sean compatibles absolutamente con la utilización general de estos suelos.

En suelos destinados a este sistema se permitirá la ubicación de bases de laminado para la recogida de aguas pluviales, su dimensión y ubicación será determinada por el proyecto de urbanización.

En esta zona es aplicable el contenido de las disposiciones adicionales de esta normativa respecto a la definición de Unidades Básicas de Paisaje.

2. Desarrollo:

Los proyectos de ajardinamiento preverán la situación y naturaleza de las especies vegetales, así como el mobiliario urbano, caminos y paseos. Así mismo, preverán las redes de servicio necesarias para la buena conservación y mantenimiento. Se preservará el arbolado existente, siempre que sea posible y de interés. Esta zona se preservará libre de edificación.

CAPÍTULO III ZONAS DE SERVICIOS Y PROTECCIÓN DE SISTEMAS

Artículo 28. Normativa reguladora de las Zonas de Servicios (St)

1. Normativa de carácter vinculante.

a) La zona de servicios técnicos comprende todas las instalaciones técnicas, está sujeta a actividades clasificadas y destinadas a la prestación de servicios con cualquier forma de gestión.

b) Los parámetros básicos de las edificaciones e instalaciones serán definidos en los proyectos específicos de cada infraestructura, ya sean estos de carácter privado o público, con un informe previo favorable de la Comisión técnica de ParcBIT. La distribución de esta zona queda grafiada en el Plano O.1.

c) Se incluye en esta calificación las posibles actuaciones en suelo rústico de transición, para garantizar las actuaciones con objeto de favorecer la sostenibilidad ambiental en el proyecto, como la posibilidad de situar estanques dinámicos que permitan reciclar las aguas de saneamiento y alimentar la red de agua reciclada del parque.

Para llevar a cabo esta implantación será necesario el estudio de alternativas y la presentación de un proyecto que garantice la correcta implantación.

d) Se incluye en esta calificación la reserva para la posible implantación de una futura central de cogeneración. Los parámetros de edificación para la parcela asignada para este uso (número 58 a los planos de ordenación), son los siguientes:

Superficie parcela	17.337 m ²
Ocupación	0,3 m ² /m ² suelo
Edificabilidad	0,49 m ² /m ² suelo
Separación a límites	10 metros
Altura reguladora máxima	14 metros

e) La implantación de la central de cogeneración se someterá a Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria, de acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, como si estuviese incluida dentro del anexo 1 «Proyectos sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria» de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears, o la



normativa que las sustituya.

f) Los titulares de instalaciones donde se desarrollen actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera tienen que cumplir las obligaciones indicadas en el artículo 7 de la Ley 34/2007 o de la normativa que la sustituya. Estas obligaciones incluyen, entre otros: cumplir los valores límites de emisión de los contaminantes emitidos por la instalación (que se fijarán en la correspondiente autorización administrativa), realizar controles de las emisiones y de la calidad del aire ambiente, cumplir las medidas relativas a las condiciones de explotación en situaciones distintas de las normales que puedan afectar al medio ambiente.

g) Será necesario que se realice, para la tramitación ambiental del proyecto de la central de cogeneración, un estudio acústico y se determinen unas medidas correctoras para garantizar los niveles de ruido por debajo de la normativa vigente.

h) Uso principal: instalaciones y los espacios reservados para los servicios de abastecimiento de aguas, evacuación y depuración de aguas residuales, centrales receptoras y distribuidoras de energía eléctrica, instalaciones para energías alternativas, infraestructuras de telecomunicaciones y centros de procesamiento de datos, y otros posibles servicios de carácter afín, tanto de carácter privado como público.

2. Normativa de carácter orientativo

La morfología y características de las edificaciones e instalaciones de los proyectos de infraestructuras tendrán que integrarse con el paisaje y su entorno próximo de manera armónica.

Artículo 29. Zona de protección de sistemas (Ps)

Corresponde a los espacios libres a lo largo de las vías de comunicación, no edificables. Son espacios disponibles para el paso de redes lineales de servicios, como suministro de agua, energía, telecomunicaciones, galerías de servicios. También son espacios de reserva disponibles, para la ampliación de viales existentes o como vías de comunicación de tránsito restringido (peatones, bicicletas, etc.).

CAPÍTULO IV

NORMAS REGULADORAS DE LA INFRAESTRUCTURA VIARIA Y FERROVIARIA

Artículo 30. Normativa reguladora de la Zona de aparcamiento (Ap)

1. Corresponden a las zonas de aparcamiento comunitario, son áreas definidas a lo largo de los torrentes na Bàrbara y es Puixet. Son superficies de transición entre las zonas edificadas y las zonas de entorno calificadas como suelo agrícola y espacios libres. Su localización respecto a la estructura vial, tiene la finalidad de estimular el recorrido de peatones dentro del parque.

- Se aplicarán las determinaciones de ordenación definidas en los planos de ordenación 01, 07, 12, 013, 014, 018 y en el documento 4 (informe de ingeniería) sin perjuicio de las prescripciones técnicas que determina el respectivo proyecto de urbanización.
- El proyecto o los proyectos de ejecución del Plan Especial definirán las características y ubicación de las zonas de aparcamiento de minusválidos y otras zonas de aparcamiento específicas: carga y descarga, emergencias, etc.
- Los parámetros básicos de las edificaciones e instalaciones serán los definidos en los proyectos específicos de cada infraestructura.
- En esta zona no se permiten aparcamientos subterráneos.

Artículo 31. Aparcamiento de carga y descarga

En la fase B, se reservará una plaza de aparcamiento de carga y descarga cada 2.000 m² de techo construido. El espacio reservado para cada plaza será de 2,75 m x 7,00 m, estas plazas se ubicarán en el espacio libre de la parcela con acceso desde la servidumbre del vial localizado sobre el límite posterior de la misma a las zonas A y E/F. En el supuesto de que el espacio libre de la parcela sea insuficiente, esta reserva se realizará en la planta sótano destinada a aparcamientos privados.

En el supuesto de que el aprovechamiento de la parcela sea inferior a 2.000 m² de techo, se reservará una plaza de aparcamiento para carga y descarga.

En la zona D se reservarán plazas de carga y descarga a la vía pública.

Artículo 32. Normativa reguladora de la Red Vial (Vi)

1. Está constituido por el suelo calificado como Sistema Vial. Corresponde en las áreas ocupadas por los viales públicos. El uso de la red vial es el tráfico de personas y vehículos y el estacionamiento de vehículos en las áreas reguladas a tal efecto.



2. La red vial definida en este Plan, se ejecutará de acuerdo con las especificaciones que contienen los planes, en cuanto a la distribución y anchura de las franjas ajardinadas o arboladas, aceras, carriles de circulación y carriles de aparcamientos.
3. El proyecto de urbanización determinará con exactitud las rasantes definitivas, así como la posición de los puntos de alumbrado público, carril bici, bocas de captación de aguas pluviales y otros servicios urbanísticos.
4. Las alineaciones de servicios viarios establecidas en este Plan Especial tienen carácter vinculante, para constituir límites de zonificación. Las rasantes y la distribución interior del espacio vial, tienen carácter indicativo para su posterior precisión en el respectivo proyecto de obras de urbanización o proyectos de urbanización complementarios.
5. La anchura de los viales descritos es vinculante, pero sus secciones, así como el material de acabado, podrán ser detallados en el correspondiente proyecto de urbanización.

Artículo 33. Normativa reguladora para la Reserva para Sistema Ferroviario (prolongación línea de metro Rm)

Esta zona está constituida por la reserva de suelo calificada como Sistema Ferroviario (Rm) destinado a la prolongación de la línea de metro de Palma que actualmente llega hasta la UIB. También incluye esta calificación el suelo destinado a las zonas de servicio directamente relacionadas como estación y zonas de maniobra.

TÍTULO 7 NORMAS REGULADORAS DE LOS ESPACIOS LIBRES

Artículo 34. Normativa reguladora de la Zona Agrícola (Za)

La Zona Agrícola corresponde a las áreas que, por sus características ambientales y su vocación agrícola, se preservan libres de edificación, se procurarán todas aquellas acciones tendentes a un mejor y más racional aprovechamiento de estas tierras.

En la zona agrícola se permite la implantación de Zonas de Servicios destinadas a infraestructuras básicas, de acuerdo con la regulación que a tal efecto establece el artículo 28 de estas Normas.

No se permite la implantación de nuevas instalaciones agrícolas como barracas o casetas u otros edificios. Se permite la implantación de invernaderos, la mencionada implantación queda supeditada a la justificación de la disponibilidad de agua, preferentemente aguas grises, y a la realización de un estudio paisajístico.

A esta zona le son aplicables los contenidos de las disposiciones adicionales de esta normativa, respecto a la Definición de Unidades Básicas de Paisaje.

El tratamiento de los terrenos asignados a la Zona Agrícola se ajustará a las directrices definidas para la zona en los planos de ordenación O-1 y O-17, y en el documento 4 informe de ingeniería.

Artículo 35. Normativa reguladora de la Zona de Parques (P)

La zona de Parques corresponde a los espacios públicos, con carácter de recreo. En esta zona no se admite ningún tipo de construcción y se tendrán que garantizar los accesos públicos a la zona libre.

El tratamiento de los terrenos asignados a la Zona de Parques se ajustará a las directrices definidas para la zona en los planos de ordenación O-1 y O-17, y en el documento 4 informe de ingeniería.

En esta zona le son aplicables los contenidos de las disposiciones adicionales de esta normativa respecto a la definición de Unidades Básicas de Paisaje.

Artículo 36. Normativa reguladora de los Corredores de Paisaje (Cp)

Corresponde a las penetraciones de paisaje a través de las zonas edificadas generalmente de forma perpendicular al viario para tráfico rodado, conectando la zona de aparcamientos con el interior del parque mediante recorridos de peatones, conformando así un sistema que da conexión entre las zonas de entorno y las áreas libres de la zona central del parque.

Se procurará el ajardinamiento de estas zonas con especies propias del lugar, no se admitirá ningún tipo de construcción, y se tendrá que garantizar los accesos públicos a la zona libre.

El tratamiento de los terrenos asignados a la zona de Corredores de Paisaje se ajustará a las determinaciones y directrices definidas para la zona en los planos de ordenación O-1 y O-17, y en el documento 4 informe de ingeniería.

En esta zona le son aplicables los contenidos de las disposiciones adicionales de la presente normativa respecto a la definición de Unidades Básicas de Paisaje.

Artículo 37. Normativa reguladora de los espacios libres de parcela

1. Corresponde a los espacios libres de dominio privado que forman parte de una parcela edificable, resultantes de las determinaciones sobre ocupación del suelo de las zonas A, B, C, D y E/F.
2. En los espacios libres de parcela se procurará por la mejora de la vegetación existente, predominando las superficies ajardinadas respecto a los pavimentos rígidos. Se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento para carga y descarga a las zonas A y E/F.
3. No se permite ningún tipo de construcción, con el objetivo de mantener o garantizar unas condiciones de vegetación y arbolado mínimas existentes o futuras.

TÍTULO 8 NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

Artículo 38. Objeto

Los preceptos reguladores de este Título son los que establecen las diferentes utilidades del suelo y de las edificaciones, fijando los usos que se pueden desarrollar, según las diferentes categorías de suelo que se definen en las presentes normas del Plan Especial.

Artículo 39. Aplicación

Además de los preceptos reguladores de los usos, se tendrán que cumplir las Normas Generales de la edificación y, si procede, las ordenanzas de zona que correspondan, en función de la localización del suelo, edificio o instalación.

Artículo 40. Clasificación de los usos básicos y detallados

A los efectos de lo dispuesto en estas Normas, los usos se clasifican según se indica en el siguiente cuadro:

Generales	Básicos	Detallados
Productivo	1. Industrial (secundario)	1.1 Industrial convencional
		1.2 Industrial telemático
		1.3 Almacenes
		1.4 Talleres industriales
Productivo	2. Terciario y cuaternario de vanguardia	2.1 Comercial
		2.2 Administrativo
		2.3 Establecimientos públicos
		2.4 Cuaternario de vanguardia
Dotacional	3. Equipamientos comunitarios	3.1 Sociocultural
		3.2 Docente
		3.3 Administrativo-institucional
		3.4 Deportivo
		3.5 Sanitario
		3.6 Recreativo
		3.7 Innovación y desarrollo
		3.8 Recreativo
Dotacional	4. Comunicaciones e infraestructuras	4.1 Red viaria
		4.2 Instalaciones y servicios
		4.3 Transporte
		4.4 Telecomunicaciones
		4.5 Aparcamientos de vehículos
		4.6 Espacios libres



Artículo 41. Uso básico industrial (secundario) (1)

El uso básico es el correspondiente a la transformación y almacenaje de materias y productos elaborados.

Clasificación y definición de los usos detallados:

1.1 industrial convencional. Es el uso correspondiente a la transformación de materias primeras y elaboración de productos.

1.2 industrial telemático. El producto de este uso puede ser transferido como información digitalizada. Dentro de este uso se incluirían, por ejemplo, los platós de televisión y los centros de procesamiento de datos.

1.3 almacenes. Es el uso correspondiente al depósito, conservación, guarda o distribución de objetos y/o mercancías sin servicio de venta directa al público, aunque sí a vendedores minoristas.

1.4 talleres industriales. Correspondiente a las actividades de reparación y conservación de maquinaria, utillaje y útiles, la producción artesanal y las artes plásticas, lavanderías, tintorerías, carpinterías, herrerías y similares.

Artículo 42. Uso básico terciario y cuaternario de vanguardia (2)

El uso básico corresponde a las actividades destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios.

Clasificación y definición de los usos detallados:

2.1 uso comercial. A los efectos de estas normas tienen la condición de usos y actividades comerciales, las actividades y establecimientos de venta al por menor y al por mayor y distribución de cualquier tipo de producto, según las definiciones del artículo 3, 4, 5 y 6 de la Ley 11/2001 de ordenación de las actividades comerciales en las Illes Balears.

2.2 uso administrativo. Actividades destinadas a la realización de tareas administrativas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios.

Se incluyen en este uso, a título de ejemplo, los bancos, las oficinas, gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos y consultas profesionales, compañías de seguros, servicios de arrendamientos, etc.

2.3 uso de establecimientos públicos. Establecimientos de actividades integradas en el sector de la restauración (Ley turística) como los que, abiertos al público, se dedican a suministrar de manera profesional y habitual comida o bebidas para consumir en el mismo establecimiento. Este uso comprende los establecimientos de restaurante, cafetería, bar y similares, de servicio directo al usuario.

2.4 cuaternario de vanguardia. Comprende las actividades del sector económico con servicios altamente destinados a la evolución más puntera, como son investigación, desarrollo tecnológico, innovación o información, y todo lo que se pueda entender como avances de alta tecnología o industria más avanzada. Se podrían poner los ejemplos de las telecomunicaciones, industria tecnológica, información telemática, avances en la medicina u otras profesiones, bioservicios, etc.

Artículo 43. Uso básico de equipamientos comunitarios (3)

El uso básico corresponde a las actividades destinadas a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales de la sociedad tales como defensa, administración, esparcimiento, sanidad, asistencia social, educación, religión, etc.

Clasificación y definición de los usos detallados:

3.1 sociocultural. Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes y la investigación, las actividades socioculturales de relación o asociación, así como las actividades complementarias de la principal.

Se incluyen, a título de ejemplo, casas de cultura, bibliotecas, archivos, museos, salas de exposiciones, centros de asociaciones vecinales, culturales, agrupaciones cívicas, sedes de club, etc.

3.2 docente. Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles.

Se incluyen, a título de ejemplo, los centros de enseñanza infantil, primaria y secundaria, formación profesional, guarderías, centros de idiomas, educación especial, educación para adultos, academias, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de



investigación científica y técnica vinculados a la docencia, etc.

3.3 administrativo-institucional. Actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la administración estatal, autonómica o local.

Incluye, a título de ejemplo, centros del Gobierno balear, consejerías, servicios periféricos del Estado, delegación de Hacienda, etc.

3.4 deportivo. Actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física. No incluye actividades ligadas físicamente y funcionalmente a otros usos, tales como universitarios, docentes, etc.

Se incluyen en esta situación, a título de ejemplo, las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, gimnasios, polideportivos.

3.5 sanitario. Actividades destinadas a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médico o quirúrgicos y hospitalarios.

Se incluyen, a título de ejemplo, la posibilidad de hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, casas de socorros, consultorios, psiquiátricos, laboratorios relacionados con la actividad sanitaria y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

3.6 recreativo. Actividades vinculadas con el esparcimiento, la vida de relación, el tiempo libre y el recreo en general y aquellas similares, no incluidas en otros usos, que se realicen en edificios, locales e instalaciones tales como salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de juego, casinos, etc.

3.7. innovación y desarrollo. Actividades vinculadas con la innovación y tecnología propia de un parque de desarrollo tecnológico como este ParcBIT. Cualquier actividad vinculada al desarrollo de tecnologías avanzadas y de investigación científica o de cualquier otro tipo de promoción de desarrollo que pueda ser incentivada desde el Parque Tecnológico, vinculado a la promoción inicial y la investigación.

Estas actividades, como principales o básicas, podrán dar cabida, sin ninguna limitación, a otras actividades que se tengan que desarrollar como apoyo de estas, de forma que permitan el apoyo, investigación y buen desarrollo de las primeras.

Artículo 44. Uso básico de comunicaciones e infraestructuras (4)

El uso básico comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a las comunicaciones y al transporte, así como los espacios reservados al tránsito y estancia de personas, mercancías y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público como privado. Así mismo, comprende los espacios y actividades destinados a asegurar el desarrollo y funcionamiento de los sistemas infraestructurales. Incluye las modalidades de transporte por carretera, ferrocarril, aéreo, marítimo y los elementos funcionales vinculados a la ejecución y servicio de estos.

Comprende, así mismo, todos los usos permitidos y complementarios del principal, tales como comercial, establecimientos públicos, áreas de estacionamiento, aparcamientos, etc., destinados a cubrir las necesidades de un mejor desarrollo de la circulación, así como las instalaciones necesarias para el aprovechamiento de subproductos, e igualmente aquellos necesarios para facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios del transporte.

Clasificación y definición de los usos detallados:

4.1 red vial. El uso de las redes viales es el tráfico de personas y vehículos y el estacionamiento de estos últimos en las áreas reguladas a tal efecto.

El esquema de las redes principales de comunicaciones admite pequeñas correcciones de trazado en los correspondientes instrumentos de desarrollo del Planeamiento, que tendrán que definir las secciones y las soluciones concretas de enlaces e intersecciones.

4.2 instalaciones y servicios. Corresponde a las actividades destinadas a las infraestructuras y servicios del casco urbano, tales como grandes redes y servicios, arterias de riego de agua depurada, arterias de abastecimiento, colectores de saneamiento, colectores de pluviales y lechos de torrentes, centros de producción, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes eléctricas, estaciones y subestaciones eléctricas, chatarrerías, desguace de vehículos, antenas de comunicación y los similares a todos los mencionados anteriormente.

4.3 transportes. Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas al tránsito y estancia de personas, mercancías y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público, privado o colectivo.

Comprende, así mismo, todos los usos permitidos y complementarios del principal, tales como comercial, establecimientos públicos, áreas de estacionamiento, aparcamientos, talleres, etc., destinados a cubrir las necesidades de un mejor desarrollo de la actividad principal, así como

los necesarios para facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios del transporte.

4.4 uso de telecomunicaciones. Corresponden a este uso detallado las instalaciones de telecomunicación.

Se incluyen en este uso los servicios de correos, telégrafos, teléfonos, radio, televisión, transmisión de datos, servicios de comunicación, etc.

4.5 uso de aparcamientos de vehículos. Comprende los espacios de uso público, colectivo o privado destinados al estacionamiento de vehículos tipos turismo o motocicletas, ya sean subterráneos, en superficie o en edificios construidos a tal efecto.

Así mismo se incluye en este uso el correspondiente al depósito o guarda de grandes vehículos automóviles tales como autobuses y camiones. Únicamente se permitirá dentro de las áreas industrial y/o de servicios previstas al planeamiento.

4.6 espacios libres. Comprende los espacios libres de edificación destinados a la recreación, recreo y reposo de la población y a la protección y aislamiento de vías y edificaciones, dirigida a la mejora de las condiciones higiénicas, climatológicas y estéticas del ámbito.

Artículo 45. Usos permitidos en las zonas A, B, C, D, E/F, G y H

Usos		Zona A, B, D y E/F		Zona C		Zona G y H	
Básicos	Detallados	D	S	D	S	D	S
Uso industrial (secundario)	1.1 Industrial convencional	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.
	1.2 Industrial telemático	TODOS	1,2,3 y 4	TODOS	1,2,3 y 4	TODOS	1,2,3 y 4
	1.3 Almacenes	TODOS	5	TODOS	5	TODOS	5
	1.4 Talleres industriales	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.
Uso terciario y cuaternario de vanguardia	2.1 Comercial	300 m ²	2	300 m ²	2	300 m ²	2
	2.2 Administrativo	TODOS	1, 2, 3 y 4	TODOS	1, 2, 3 y 4	TODOS	1, 2, 3 y 4
	2.3 Establecimiento público	300 m ²	2	300 m ²	2	300 m ²	2
	2.4 Cuaternario de vanguardia	TODOS	1, 2, 3 y 4	TODOS	1, 2, 3 y 4	TODOS	1, 2, 3 y 4
Uso de equipamientos comunitarios	3.1 Equipamiento sociocultural	TODOS	1, 2, 3 y 4	TODOS	1, 2, 3 y 4	TODOS	1, 2, 3 y 4
	3.2 Equipamiento docente	TODOS	1, 2, 3 y 4	TODOS	1, 2, 3 y 4	TODOS	1, 2, 3 y 4
	3.3 Equipamiento administrativo -institucional	TODOS	1, 2, 3 y 4	TODOS	1, 2, 3 y 4	TODOS	1, 2, 3 y 4
	3.4 Equipamiento deportivo	300 m ²	1, 2, 3 y 4	TODOS	1, 2, 3 y 4	TODOS	1, 2, 3 y 4
	3.5 Equipamiento sanitario	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.
	3.6 Equipamiento recreativo	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.
	3.7 I+D	TODOS	1, 2, 3 y 4	TODOS	1, 2, 3 y 4	TODOS	1, 2, 3 y 4
Uso comunicaciones e infraestructuras	4.1 Red vial	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.
	4.2 Instalaciones y servicios	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.
	4.3 Transporte	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.
	4.4 Telecomunicaciones	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	TODOS	1,2,4,5 y 6
	4.5 Aparcamiento vehículos	Según N.E.	5	Según N.E.	2, 3 y 5	N.P.	N.P.
	4.6 Espacios libres	TODOS	4	TODOS	4	TODOS	4

D dimensión:

N.P.: No permitido

Según N.E.: Según normas edificatorias.

300 m²: se limita la superficie máxima a 300 m².

TODOS: sin límites de dimensión más allá de los de estas normas.

S: Situación:

- 1) En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes 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 semisótano, sótano o planta primera.
- 3) Edificio de actividad exclusiva.
- 4) Espacio no edificable de parcela.
- 5) En planta sótano.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera. Unidades básicas de paisaje

Se delimitan cuatro unidades de paisaje, entendidas como áreas, funcionales y/o visualmente coherentes, sobre las cuales se determinan criterios de intervención diferenciados. Las unidades de paisaje quedan plasmadas en el plano de ordenación O-17.

Se establecen los siguientes criterios para el mantenimiento y conservación del paisaje natural del ParcBIT, entendiéndose como tales las zonas del sector que no son susceptibles de transformación urbanística:

A. PAISAJE AGRÍCOLA

Como criterio general se mantendrá el actual paisaje agrícola con una base de cultivos arbóreos de secano (algarrobos, almendros e higueras).

Podrán introducirse mejoras para incrementar la diversidad paisajística generando agrupaciones o masas arbóreas asociadas en la protección del paisaje o mejoras en relación con el aprovechamiento social del espacio, destinado a itinerarios de peatones, espacios de estancia o mejora de la calidad biológica del sector.

Se podrán crear zonas arboladas junto a las destinadas a reservas, como las zonas para servicios técnicos y otros elementos que así lo requieran, con el fin de establecer barreras visuales eficaces, se podrán utilizar además de las especies presentes en la zona otras de uso tradicional que sean adecuadas para la protección paisajística.

Se podrán crear zonas de estancia mediante la realización de plantaciones complementarias, preferentemente utilizando los mismos elementos y especialmente trasplantando aquellos elementos arbóreos de mayor interés que resulten afectados por la implantación de nuevos elementos en el ámbito de ParcBIT.

Podrán realizarse itinerarios con viales blandos para desplazamientos a pie o en bicicleta, especialmente los que se encuentren relacionados con el acceso a los sistemas de transporte público.

Junto a estos viales blandos se fomentará la realización de plantaciones arbóreas para generar sombra, para facilitar y fomentar los desplazamientos y para incrementar la diversidad paisajística, recuperando, o recordando, el paisaje tradicional, en el que los caminos estaban enmarcados por alineaciones arbóreas. Podrán efectuarse plantaciones programadas para la ampliación de las actuales unidades forestales destinadas al aprovechamiento social de las mismas o a la mejora del paisaje.

En el supuesto de que, por cambios en las actuales circunstancias económicas o sociales, resulte inviable la conservación de los trabajos agrarios, se planteará la realización de plantaciones forestales programadas.

Se podrán implantar invernaderos siempre que cumplan el acondicionamiento establecido en el artículo 34 de la presente Normativa.

No se considera compatible con los objetivos del Plan Especial el abandono de las zonas agrícolas sin un proyecto viable de adecuación paisajística. En ningún caso se podrán desarrollar comunidades forestales que puedan favorecer la transmisión de incendios en espacios situados entre las zonas urbanizadas y espacios forestales (ANEI). En estas zonas se tendrá que garantizar el mantenimiento de las mismas con objeto de evitar la transmisión de incendios entre ambos espacios.

B. PAISAJE FORESTAL

Las unidades forestales serán objeto de conservación y mejora, sin más intervenciones que las necesarias para garantizar la propia



conservación y las adscritas a mejorar la calidad biológica del espacio, la prevención de incendios y un mejor aprovechamiento social, ya sea de esparcimiento o recreativo.

En la unidad forestal se podrán implantar zonas de estancia con mobiliario urbano, para lo cual se evitará la pavimentación con asfalto, pudiendo utilizar puntualmente pavimentación blanda que facilite el uso del espacio sin introducir cambios significativos.

Se podrán aumentar las unidades forestales con el fin de mejora de la calidad biológica, para un mejor aprovechamiento social o con finalidad de protección paisajística ante nuevas actuaciones. En ningún caso, se podrán aumentar estas unidades en espacios situados entre actuaciones urbanísticas y espacios forestales situados fuera del sector, salvo que se deje una amplia zona sin repoblar, como «área cortafuegos», con objeto de evitar la propagación de posibles incendios, en cualquier de los dos sentidos.

C. ZONAS DE PROTECCIÓN DE INCENDIOS

En las zonas existentes entre espacios ocupados urbanísticamente y espacios forestales (actualmente situadas solo en ANEI), se tendrá que garantizar el mantenimiento de las mismas en condiciones adecuadas, con objeto de evitar la transmisión de incendios entre ambos espacios.

D. TORRENTES

Junto a los torrentes, se fomentará el desarrollo de unidades vegetales lineales, bosques en galería que mejoren la diversidad biológica y paisajística del entorno.

Se tendrán que prever las actuaciones de mantenimiento del torrente de forma que el lecho quede libre con objeto de garantizar el funcionamiento correcto de este en el caso de avenidas torrenciales.

Disposición derogatoria única

A partir de la entrada en vigor de esta normativa, queda derogada la normativa anterior del Plan Especial de desarrollo y sus modificaciones aprobadas con anterioridad, dado que quedan refundidas en el presente documento.

Aina Soler Crespí
Arquitecto

Margalida Mestre Morey
Geógrafa

