

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO DE GOBIERNO

4336

Acuerdo del Consejo de Gobierno de 30 de abril de 2026 de aprobación definitiva de la modificación puntual número 6 del Plan Especial de Desarrollo del ParcBit y el Texto refundido de las normas urbanísticas, incluidas en el Pla Especial de Desarrollo del ParcBit

El Parque Balear de Innovación Tecnológica (ParcBit), como actuación territorial con ámbito de influencia interinsular, tiene como finalidad ofrecer, en un conjunto unitario y en un medio urbanizado de alta calidad, un entorno adecuado para promover la innovación tecnológica en todas las Illes Balears, favorecer la generación, la atracción y la retención de profesionales cualificados, y potenciar la creación y la actuación de empresas de alto valor añadido, con los servicios auxiliares complementarios asociados.

El artículo 55 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears, sobre la reordenación normativa del ParcBit establece que la ordenación urbanística de los terrenos resultantes de la aplicación de la Ley 2/1993, de 30 de noviembre, de creación del ParcBit, debe llevarse a cabo mediante las normas subsidiarias y complementarias del ParcBit que apruebe el Consejo de Gobierno, las cuales vinculan todos los planeamientos urbanísticos afectados, incluso los planes generales de ordenación urbana, los cuales deben adaptarse a las previsiones de estas normas, sin perjuicio de que se puedan ejecutar de manera inmediata.

A su vez, el desarrollo de las normas subsidiarias y complementarias mencionadas debe llevarse a cabo mediante los planes especiales del ParcBit que formule y ejecute el Gobierno de las Illes Balears, cuyas características y contenidos deben ser los que determina el artículo 45 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

El 12 de febrero de 1999, al amparo de la antigua Ley 2/1993 mencionada, el Consejo de Gobierno aprobó definitivamente el Plan Especial de Desarrollo del ParcBit, publicado en el *Boletín Oficial de las Illes Balears* (BOIB) n.º 45, de 10 de abril de 1999.

Posteriormente, se han aprobado cinco modificaciones del Plan Especial de Desarrollo del ParcBit:

- Modificación número 1, aprobada definitivamente el 16 de febrero de 2001 y publicada en el BOIB n.º 73, de 19 de junio de 2001.
- Modificación número 2, aprobada definitivamente el 12 de julio de 2002 y publicada en el BOIB n.º de 8 de agosto de 2002 (con una corrección de errores publicada en el BOIB n.º 32, de 8 de marzo de 2003).
- Modificación número 3, aprobada definitivamente el 25 de julio de 2008 y publicada en el BOIB n.º 111, de 9 de agosto de 2008.
- Modificación número 4, aprobada definitivamente el 22 de enero de 2010 y publicada en el BOIB n.º 17, de 4 de febrero de 2010.
- Modificación número 5, aprobada definitivamente el 15 de noviembre de 2021 y publicada en el BOIB n.º 158, de 16 de noviembre de 2021.

De acuerdo con el contexto y la estrategia actual, se ha considerado adecuado tramitar una modificación puntual, la número 6, del Plan Especial de Desarrollo del ParcBit para adecuar esta ordenación a las nuevas necesidades detectadas. Por un lado, la ampliación del metro desde la Universidad de las Illes Balears hasta el ParcBit requiere modificar el ordenamiento previsto en el Plan para compatibilizarlo con esta circunstancia. Por otro lado, los usos permitidos están muy limitados a las zonas de servicios. Para ello, se debe completar y eliminar la previsión de uso para instalar una central de cogeneración de energía con el fin de alejar el ParcBit de un modelo energético altamente contaminante. También, a raíz de las problemáticas actuales de vivienda, hay que facilitar el traslado y la movilidad del personal investigador vinculado a la actividad del ParcBit. Además, el Plan Especial vigente no permite la implantación en el ParcBit de ciertos tipos de industrias específicas de transformación de materias primas, diferentes a la industria convencional, y con la modificación propuesta se pretende darles cabida.

El procedimiento para modificar y aprobar los planes especiales de desarrollo, de acuerdo con el artículo 55 de la Ley 7/2024 antes mencionado, debe incluir, como mínimo, los siguientes trámites:

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



Mediante el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 6 de junio de 2025 de aprobación inicial de la modificación puntual número 6 del Plan Especial de Desarrollo del ParcBit (BOIB n.º 72, de 7 de junio), se acordó abrir un periodo de información pública por un plazo de un mes y solicitar los informes preceptivos que establece el artículo 55 de la Ley 7/2024 mencionado.

Durante el trámite de información pública, se registraron 35 visitas a la información publicada en el Portal de Participación Ciudadana y una aportación a la dirección de correo electrónico habilitada al efecto.

Las administraciones consultadas han emitido los siguientes informes:

- Informe del Servicios de Control de Urbanizaciones e Infraestructuras del Ayuntamiento de Palma, de 18 de junio de 2025.
- Informe de Medio Ambiente del Área de Modelo de Ciudad, Urbanismo y Vivienda Digna del Ayuntamiento de Palma, de 10 de julio de 2025.
- Informe del artículo 55 de la Ley 7/2024, de los Servicios Técnicos de Urbanismo del Consejo Insular de Mallorca, de 15 de julio de 2025.
- Informe del Departamento de Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Palma, de 7 de octubre de 2025.
- Informe de la Dirección General de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental, de 24 de noviembre de 2025.

Las observaciones formuladas en los informes mencionados y la aportación recibida durante el trámite de información pública se han analizado y valorado en el informe de tratamiento y alegaciones que consta en el expediente.

Por todo ello, el Consejo de Gobierno, a propuesta del consejero de Economía, Hacienda e Innovación, en la sesión de 30 de abril de 2026, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

Primero. Aprobar definitivamente la modificación puntual número 6 del Plan Especial de Desarrollo del ParcBit, relativa a los artículos que se detallan a continuación, que quedan redactados de la siguiente manera:

Artículo 9

Delimitación de zonas

Este Plan Especial califica el suelo de las zonas de aprovechamiento privado de la siguiente manera:

- Zona A. Uso principal: uso básico terciario y cuaternario de vanguardia.*
- Zona B. Uso principal: uso básico terciario y cuaternario de vanguardia.*
- Zona C1. Uso principal: uso básico terciario y cuaternario de vanguardia y alojamiento con espacios comunes complementarios.*
- Zona C2. Uso principal: uso básico terciario y cuaternario de vanguardia.*
- Zona D. Uso principal: uso básico terciario y cuaternario de vanguardia.*
- Zona E/F. Uso principal: uso básico terciario y cuaternario de vanguardia.*

Zonas libres:

- Parques.*
- Corredores de paisaje.*
- Zonas agrícolas.*

Artículo 22

Normativa reguladora de la edificación en las zonas C1 y C2

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 O_1 a O_4 y en la serie de planos de ordenación O_8, que en resumen son:*

	Zona C1	Zona C2
<i>Edificabilidad</i>	<i>Media: 0,79 m² techo / m² suelo Neta: 0,65 a 1,5 m² techo / m² suelo</i>	<i>Media: 0,79 m² techo / m² suelo Neta: 0,65 a 1,5 m² techo / m² suelo</i>
<i>Altura de la edificación</i>	<i>PB+2</i>	<i>PB+1 y PB+2</i>
<i>Ocupación de parcela</i>	<i>Media: 41,55 % Neta: entre 30 y 65 %</i>	<i>Media: 41,55 % Neta: entre 30 y 65 %</i>



b) Usos permitidos:

- *Uso principal de la zona C1: uso básico terciario y cuaternario de vanguardia y alojamiento con espacios comunes complementarios.*
- *Uso principal de la zona C2: uso básico terciario y cuaternario de vanguardia.*
- *Usos complementarios: resto de usos detallados de los demás usos básicos que recoge el artículo 45.*

c) *Los requisitos técnicos a los que deberán ajustarse los sistemas constructivos y las instalaciones serán los dispuestos en el Código técnico de la edificación, en la serie de planos de ordenación O_8, 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 que se refiere el artículo 1 de este Plan Especial de Desarrollo.*

d) *En las parcelas de C1, las edificaciones destinadas a uso de alojamiento con espacios comunes complementarios podrán incorporar hasta una plaza de aparcamiento por unidad de vivienda.*

En cada edificación, deberán 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 deberá justificar el cumplimiento efectivo de las determinaciones del Código técnico de la edificación.

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, y 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 de carácter privado o público, con un informe previo favorable de la Comisión Técnica del ParcBit. La distribución de esta zona queda grafiada en el plano O_1.*
- c) *Se incluyen en esta calificación las posibles actuaciones en suelo rústico de transición, para garantizar las actuaciones con el fin 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 estudiar alternativas y presentar un proyecto que garantice su correcta implantación.

d) Usos permitidos:

- *Uso principal: instalaciones y 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.*
- *Usos complementarios: resto de usos detallados de los demás usos básicos que recoge el artículo 45.*

e) *Los requisitos técnicos a los que deberán 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_8, 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 que se refiere el artículo 1 de este Plan Especial de Desarrollo.*

f) *En cada edificación deberán 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 nueva ejecución deberá justificar el cumplimiento efectivo de las determinaciones del Código técnico de la edificación.

g) *Los parámetros de edificación para la parcela 58 son los siguientes:*



Superficie parcela	17.337 m ²
Ocupación	0,50 m ² / m ² suelo
Edificabilidad	0,67 m ² / m ² suelo
Separación a límites	10 metros

2. Normativa de carácter orientativo:

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

Artículo 40

Clasificación de los usos básicos y complementarios

A efectos de lo que disponen 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. Industrial tecnológico
		1.4. Almacenes
		1.5. Talleres industriales
	2. Terciario y cuaternario de vanguardia	2.1. Comercial
		2.2. Administrativo
		2.3. Establecimientos públicos
		2.4. Cuaternario de vanguardia
		Dotacional
3.2. Docente		
3.3. Administrativo e institucional		
3.4. Deportivo		
3.5. Sanitario		
3.6. Recreativo		
3.7. Investigación, desarrollo e innovación		
3.8. Alojamiento con espacios comunes complementarios		
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 industrial (secundario) (1)

El uso básico es el correspondiente a la transformación y el almacenamiento 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 primas 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. Industrial tecnológico. *Es el uso correspondiente a la transformación de materias primas, vinculadas a espacios de innovación, tecnología e investigación. A diferencia del uso industrial convencional, la fabricación del producto final no supone un riesgo en la compatibilidad de usos vecinos porque no genera molestias sonoras, humos o contaminación aérea, ni requiere infraestructura de logística y transporte segregada o con requerimientos adicionales a la red convencional.*

1.4. Almacenes. *Es el uso correspondiente al depósito, conservación, guarda o distribución de objetos o mercancías sin servicio de venta directa al público, aunque sí a vendedores minoristas.*

1.5. Talleres industriales. *Corresponde a las actividades de reparación y conservación de maquinaria, utillaje y herramientas, la producción artesanal y las artes plásticas, lavanderías, tintorerías, carpinterías, herrerías y similares.*

Artículo 43

Uso de equipamientos comunitarios (3)

El uso básico corresponde a las actividades destinadas a satisfacer las diferentes necesidades colectivas o personales de la sociedad como defensa, administración, ocio, 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, la transmisión y la conservación de los conocimientos, la 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 modo 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 los diferentes niveles.*

Se incluyen, a modo 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 e institucional. *Actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la Administración estatal, autonómica o local.*

Incluye, a modo de ejemplo, centros del Gobierno de las Illes Balears, 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 física y funcionalmente a otros usos, como universitarios, docentes, etc.*

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

3.5. Sanitario. *Actividades destinadas a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios.*

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

3.6. Recreativo. *Actividades vinculadas al esparcimiento, la vida de relación, el tiempo libre y el recreo en general y las similares, no incluidas en otros usos, que se lleven a cabo en edificios, locales e instalaciones, como salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de juego, casinos, etc.*

3.7. Investigación, desarrollo e innovación. *Actividades vinculadas a la innovación y la 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, relativo a la promoción inicial y la investigación.*

3.8. Alojamiento con espacios comunes complementarios. *Modalidad residencial, pública o privada, destinada a resolver de manera transitoria, mediante el pago de una renta o canon, la necesidad de vivienda de personas o unidades de convivencia que cuenten con*

vinculación directa o indirecta a una actividad relacionada con las finalidades que se desarrollan en el ParcBit. De acuerdo con la normativa de habitabilidad, está formada por un espacio de uso privativo y dispone de unos espacios comunes complementarios proporcionales donde se desarrollan actividades comunitarias que complementan y favorecen la cohabitación de sus habitantes, y el uso y el disfrute de los espacios privativos de todo o parte de los alojamientos que comprende el edificio. Estos alojamientos pueden implantarse en parcelas con usos residenciales permitidos por el planeamiento o por una disposición normativa que así lo determine, salvo el residencial unifamiliar; se deben configurar como una única unidad registral y se destinarán a la totalidad de un inmueble o parte de este. Solo se puede comercializar el derecho de uso en concepto de residencia.

Las condiciones de habitabilidad de estos alojamientos están reguladas en la disposición transitoria séptima de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la Vivienda de las Illes Balears, o la normativa que la sustituya.

Artículo 45

Usos permitidos en las zonas A, B, C1, C2, D, E/F, G, H y St

Los usos permitidos en las zonas A, B, C1, C2, D, E/F, G, H y St son los que se describen a continuación:

Usos		Zonas A, B, D y E/F		Zonas C1 y C2		Zonas G y H		Zona St	
Básicos	Detallados	D	S	D	S	D	S	D	S
Uso industrial (secundario)	1.1. Industrial convencional	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
	1.2. Industrial telemático	Todos	1,2,3 y 4	Todos	1,2,3 y 4	Todos	1,2,3 y 4	Todos (**)	1,2,3 y 4 (**)
	1.3. Industrial tecnológico	Todos	1,2,3 y 4	Todos	1,2,3 y 4	Todos	1,2,3 y 4	Todos (**)	1,2,3 y 4 (**)
	1.4. Almacenes	Todos	5	Todos	5	Todos	5	NP	NP
	1.5. Talleres industriales	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
Uso terciario y cuaternario de vanguardia	2.1. Comercial	300 m ²	2	300 m ²	2	300 m ²	2	NP	NP
	2.2. Administrativo	Todos	1, 2, 3 y 4	Todos	1, 2, 3 y 4	Todos	1, 2, 3 y 4	NP	NP
	2.3. Establecimientos públicos	300 m ²	2	300 m ²	2	300 m ²	2	NP	NP
	2.4. Cuaternario de vanguardia	Todos	1, 2, 3 y 4	Todos	1, 2, 3 y 4	Todos	1, 2, 3 y 4	Todos (**)	1,2,3 y 4 (**)
Uso de equipamientos comunitarios	3.1. Sociocultural	Todos	1, 2, 3 y 4	Todos	1, 2, 3 y 4	Todos	1, 2, 3 y 4	NP	NP
	3.2. Docente (***)	Todos	1, 2, 3 y 4	Todos	1, 2, 3 y 4	Todos	1, 2, 3 y 4	NP	NP
	3.3. Administrativo e institucional	Todos	1, 2, 3 y 4	Todos	1, 2, 3 y 4	Todos	1, 2, 3 y 4	NP	NP
	3.4. Deportivo	300 m ²	1, 2, 3 y 4	Todos	1, 2, 3 y 4	Todos	1, 2, 3 y 4	Todos (**)	1,2,3 y 4 (**)
	3.5. Sanitario	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
	3.6. Recreativo	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
	3.7. Investigación, desarrollo e innovación	Todos	1, 2, 3 y 4	Todos	1, 2, 3 y 4	Todos	1, 2, 3 y 4	Todos (**)	1,2,3 y 4 (**)
	3.8. Alojamiento con espacios comunes complementarios (***)	NP	NP	Todos (*)	3 (*)	NP	NP	NP	NP
Uso de comunicaciones e infraestructuras	4.1. Red viaria	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
	4.2. Instalaciones y servicios	NP	NP	NP	NP	NP	NP	Todos	1, 2, 3, 4 y 5
	4.3. Transporte	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
	4.4. Telecomunicaciones	NP	NP	NP	NP	Todos	1, 2, 3, 4 y 5	Todos	1,2,3 y 4
	4.5. Aparcamientos de vehículos	Según NE	5	Según NE	2, 3 y 5	NP	NP	NP	NP
	4.6. Espacios libres	Todos	4	Todos	4	Todos	4	NP	NP

(*) Solo afecta a las parcelas de la zona C1. Para la zona C2 es NP.





(**) Solo afecta a la parcela 58 de la zona St. Para el resto de las parcelas St es NP.

(***) En caso de que el uso se encuentre afectado por riesgo de inundación de acuerdo con las delimitaciones establecidas por la administración competente en materia de recursos hídricos, las nuevas edificaciones deben ubicarse fuera de las áreas afectadas por este riesgo.

Dimensión (D):

NP: no permitido.

Según NE: 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.

Situación (S):

NP: no permitido.

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.

Segundo. Aprobar el Texto Refundido de las Normas Urbanísticas, incluidas en el Plan Especial de Desarrollo del ParcBit, y publicarlo como anexo a este Acuerdo.

Tercero. Publicar este Acuerdo en *el Boletín Oficial de las Illes Balears*.

Cuarto. Publicar el resto de documentación que integra el expediente de la modificación puntual número 6 del Plan Especial de Desarrollo del ParcBit en la página web www.parcbit.es.

Quinto. Disponer que este Acuerdo tenga efectos desde el día siguiente al de su publicación en *el Boletín Oficial de las Illes Balears*.

Palma, en la fecha de la firma electrónica (30 d'abril de 2026)

La secretaria del Consejo de Gobierno

Antònia Maria Estarellas Torrens

La presidenta

Margarita Prohens Rigo

ANEXO

Texto Refundido de las Normas Urbanísticas

Índice

TÍTULO I. 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 obras y actividades

Artículo 7. Desarrollo de este Plan Espacial

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 8. Clasificación y calificación del suelo



Artículo 9. Delimitación de zonas
Artículo 10. Delimitación de sistemas

TÍTULO III. 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. Proyectos 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 IV. NORMAS PARTICULARES PARA LAS ZONAS Y LOS SISTEMAS

Artículo 18. Determinaciones comunes a las zonas y los sistemas

TÍTULO V. 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 las zonas C1 y C2
Artículo 23. Normativa reguladora de la edificación en la zona D
Artículo 24. Normativa reguladora de la edificación en la zona E/F

TÍTULO VI. 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

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 viaria (Vi)
Artículo 33. Normativa reguladora para la reserva para sistema ferroviario (prolongación de línea de metro Rm)

TÍTULO VII. 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 (Pp)
Artículo 37. Normativa reguladora de los espacios libres de parcela

TÍTULO VIII. NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

Artículo 38. Objeto
Artículo 39. Aplicación
Artículo 40. Clasificación de los usos básicos y complementarios
Artículo 41. Uso industrial (secundario) (I)



- Artículo 42. Uso básico terciario y cuaternario de vanguardia (2)
Artículo 43. Uso de equipos comunitarios (3)
Artículo 44. Uso de comunicaciones e infraestructuras (4)
Artículo 45. Usos permitidos en las zonas A, B, C1, C2, D, E/F, G, H y St

Disposición adicional única. Unidades básicas de paisaje

Disposición derogatoria única. Normativa derogada

TÍTULO I NORMAS GENERALES

Artículo 1

Interpretación de las determinaciones del Plan Especial

1. Las normas urbanísticas de este Plan Especial concretan las disposiciones aplicables a cada una de las zonas en él contempladas 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 consejero de la consejería de adscripción de la Fundación Bit con participación de personal técnico designado por la Fundación Balear de Innovación y Tecnología (órgano creado por el Gobierno de la CAIB para el desarrollo del proyecto), el Ayuntamiento de Palma y un representante.

3. La Comisión tendrá por 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 planos de ordenación, adaptándose a la normativa establecida en las normas subsidiarias del ParcBit.

Artículo 3

Marco legal de referencia

1. La presente normativa complementa y desarrolla las determinaciones de las normas subsidiarias del ParcBit. Estas normas se han redactado de conformidad con lo que disponía 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 tal actuación en el ámbito territorial de la isla de Mallorca y definitivamente aprobadas por acuerdo del Consejo de Gobierno en fecha 7 de abril de 1998.
3. Para las determinaciones urbanísticas de carácter normativo no contempladas expresamente en la presente normativa, se aplicarán las Normas Subsidiarias del ParcBit. En cualquier caso, y por todo aquello que no sea expresamente regulado en estas ordenanzas o sea de dudosa interpretación, se aplicará lo que determine el planeamiento superior.
4. Las ordenanzas se interpretarán con arreglo a los criterios establecidos en la memoria del presente 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. El presente Plan Especial entra en vigor al 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 su revisión o modificación. La modificación podrá llevarse a cabo siempre que se justifique expresamente la necesidad.
2. Este Plan Especial, sus normas urbanísticas y los demás documentos que lo integran son públicos y cualquier persona puede consultarlos y recabar información.



Artículo 5

Efectos de la entrada en vigor del Plan Especial

La entrada en vigor del presente Plan Especial le confiere los siguientes efectos:

- a) Publicidad. Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar o solicitar información escrita sobre su contenido y aplicación.
- b) Ejecutividad. El presente 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 tendrán que cumplir las disposiciones sobre ordenación urbanística y las normas reguladoras de este Plan Especial.

Artículo 6

Licencias de obras y actividades

1. Las licencias de obras se otorgarán con arreglo al 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 dicha normativa, las obras y actividades proyectadas tendrán que ser objeto de autorización previa por el Consejo de Gobierno. A efectos de estas, la documentación técnica necesaria para la definición de obras y actividades deberá ser presentada, junto con la correspondiente solicitud, ante la consejería de la que dependan las actuaciones, que con los informes previos que correspondan elevará al Consejo de Gobierno la propuesta de autorización a que se refiere el apartado b) del artículo antes citado, para proceder a continuación con los trámites que contempla el apartado c) del mismo artículo.
3. Todas aquellas 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 siguiente tramitación:

Las obras y actividades proyectadas tendrán que ser objeto de autorización previa por la Comisión Técnica del ParcBit, a cuyo efecto la documentación técnica necesaria para la definición de dichas obras y actividades deberá 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 dará traslado, 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 para la reurbanización de los elementos preexistentes.
 - b) Proyectos de edificación. 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 deberá ser objeto de dictamen de la Comisión Técnica a que se refiere el artículo 1 de estas normas.

TÍTULO II 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 en el que se pueden ejercer los derechos relativos a la edificación de uso privado.

4. Se entiende por sistema 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 distintos planos de ordenación.

Artículo 9

Delimitación de zonas

Este Plan Especial califica el suelo de las zonas de aprovechamiento privado de la siguiente manera:

- 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 C1. Uso principal: uso básico terciario y cuaternario de vanguardia y alojamiento con espacios comunes complementarios.
- d) Zona C2. Uso principal: uso básico terciario y cuaternario de vanguardia.
- e) Zona D. Uso principal: uso básico terciario y cuaternario de vanguardia.
- f) Zona E/F. Uso principal: uso básico terciario y cuaternario de vanguardia.

Zonas libres:

- a) Parques.
- b) Corredores de paisaje.
- c) Zonas agrícolas.

Artículo 10

Delimitación de sistemas

1. El Plan Especial califica como sistema aquel conjunto de elementos de interés general que son fundamentales para asegurar el desarrollo y funcionamiento del parque dada su importante contribución a la hora de alcanzar los objetivos del planeamiento referentes a infraestructuras de comunicaciones, equipamientos, servicios técnicos y espacios libres. Su delimitación viene definida en los planos de la propuesta. 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 viaria y aparcamientos comunitarios.
- d) Servicios técnicos.
- e) Protección de sistemas.

TÍTULO III

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 podrán ejecutarse mediante actuación directa o expropiación.

Artículo 12

Desarrollo de las obras de urbanización

1. El desarrollo de las obras de urbanización se efectuará previa 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 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 de que realicen las adaptaciones de detalle necesarias. Las rasantes establecidas podrán modificarse si es para mejorar la adaptación a la topografía o mejorar el trazado de las redes.
3. La tramitación y la aprobación de los proyectos de urbanización deben ajustarse a lo que dispone la legislación vigente y la presente normativa.
4. Para poder realizar una reutilización de aguas recicladas o depuradas se deberá 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 utilizar aguas freáticas, será necesario solicitar los permisos pertinentes al Servicio de Aguas Subterráneas.
6. Para poder verter las aguas pluviales en el torrente será necesario instalar un separador de hidrocarburos que permita asegurar que las aguas vertidas cumplen con los criterios de calidad.

Artículo 14

Proyectos de parcelación

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 manzanas definidas en la fase A.
 - b) Estas manzanas 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 tales actos en la documentación de este Plan Especial.
 - c) Para concretar las características de cada calificación a nivel de parcela edificable, el proyecto de parcelación deberá incluir un estudio de conjunto de toda la manzana que garantice el cumplimiento de los requisitos generales definidos para la misma y que deberá ser objeto de dictamen de la Comisión Técnica a que se refiere el artículo 1 de estas normas, de forma previa a la concesión de la oportuna licencia.
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 tanto, estas parcelas no serán objeto de subdivisión.
 - a) Se permite la agrupación de parcelas, cuyo proyecto deberá 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 forma 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 deberá tramitarse previamente en los proyectos de edificación, siendo necesaria su tramitación ante la Comisión Técnica para obtener un informe favorable.

Artículo 15

Conservación de las obras de urbanización

1. La conservación y mantenimiento de cada fase de la urbanización se llevará a cabo por la correspondiente entidad de conservación, que deberá constituirse de forma previa a la recepción de las obras por parte de la entidad promotora Fundación Balear de Innovación y Tecnología.
2. En tanto no se constituya la entidad de conservación, la entidad Fundación Balear de Innovación y Tecnología, o la entidad que esta designe o la sustituya, podrá 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 caso de que las empresas concesionarias de dichos servicios no puedan atenderlas temporalmente.



3. No será necesaria la constitución de la citada entidad cuando la entidad o las entidades de conservación ya constituidas para fases anteriores del proyecto se subroguen en las obligaciones de esta.

4. La duración de las entidades de conservación será indefinida.

Artículo 16

Precisión y ajuste de límites

1. Los límites y superficies del ámbito del sector definidos en el presente documento podrán ser ajustadas al detalle, 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, en su caso, 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 del presente Plan Especial vienen grafiadas en los planos de ordenación, donde se fijan las alineaciones de los espacios públicos y privados, y la delimitación de zonas y sistemas, con la clave identificativa correspondiente.

TÍTULO IV **NORMAS PARTICULARES PARA LAS ZONAS Y LOS SISTEMAS**

Artículo 18

Determinaciones comunes en las zonas y los sistemas

1. Tipo de ordenación:

- a) El tipo de ordenación de las edificaciones previstas en las zonas corresponde 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 por cada zona, los usos del suelo se dividirán en básicos y complementarios:

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

Todos los usos vienen definidos en las normas reguladoras de usos de esta normativa del Plan Especial y, a su vez, cada zona regula sus usos permitidos o específicos del suelo y de las edificaciones.

3. Normas de obligado cumplimiento:

- a) La presente normativa urbanística se ha redactado con arreglo a la legislación urbanística y la legislación sectorial vigente aplicable.
- b) En todo lo 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 un estudio de conjunto, que se deberá presentar a la Comisión Técnica del ParcBit para que lo evalúe.

TÍTULO V
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 asimismo de aplicación las disposiciones de carácter orientativo que se definan para cada una de las zonas, sobre cuya adaptación la Comisión Técnica a que se refiere el artículo 1 de estas normas deberá emitir un dictamen previo a la concesión de la licencia municipal de obras.
3. Tal dictamen deberá definir las medidas de protección que resulten de aplicación al caso, en base a la clasificación y las 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 O_1 al O_4.
- b) Se permite la agrupación de parcelas en la fase B. Para concretar sus características, el proyecto deberá 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 O_8 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 del 50 % ya establecido y la restante superficie será destinada a los usos permitidos descritos en el artículo 46.

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 demás usos básicos recogidos en el artículo 45.



g) Los requisitos técnicos a los que deberán 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_8 y en aquellos documentos e instrucciones técnicas aprobados por la Fundación Balear de Innovación y Tecnología a través de la Comisión Técnica a 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 deberá justificar el efectivo cumplimiento de las determinaciones del Código técnico de la edificación.

2. Normativa de carácter orientativo:

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

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 O_1 al O_4 y en la serie de planos de ordenación O_8, 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 demás usos básicos recogidos en el artículo 45.

c) Los requisitos técnicos a los que deberán 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_8 y en aquellos documentos e instrucciones técnicas aprobados por la Fundación Balear de Innovación y Tecnología a través de la Comisión Técnica a 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 deberá justificar el efectivo cumplimiento de las determinaciones del Código técnico de la edificación.

Artículo 22

Normativa reguladora de la edificación en las zonas C1 y C2

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 O_1 al O_4 y en la serie de planos de ordenación O_8, que en resumen son:

	Zona C1	Zona C2
Edificabilidad	Media: 0,79 m ² techo / m ² suelo Neta: 0,65 a 1,5 m ² techo / m ² suelo	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+2	PB+1 y PB+2



	Zona C1	Zona C2
Ocupación de parcela	Media: 41,55 % Neta: entre 30 y 65 %	Media: 41,55 % Neta: entre 30 y 65 %

b) Usos permitidos:

- Uso principal de la zona C1: uso básico terciario y cuaternario de vanguardia y alojamiento con espacios comunes complementarios.
- Uso principal de la zona C2: uso básico terciario y cuaternario de vanguardia.
- Usos complementarios: resto de usos detallados de los demás usos básicos que recoge el artículo 45.

c) Los requisitos técnicos a los que deberán ajustarse los sistemas constructivos y las instalaciones serán los dispuestos en el Código técnico de la edificación, en la serie de planos de ordenación O_8, 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 que se refiere el artículo 1 de este Plan Especial de Desarrollo.

d) En las parcelas de C1, las edificaciones destinadas a uso de alojamiento con espacios comunes complementarios podrán incorporar hasta una plaza de aparcamiento por unidad de vivienda.

En cada edificación, deberán 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 deberá 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 del O_1 al O_4 y en la serie de planos de ordenación O_8.

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 demás usos básicos recogidos en el artículo 45.

d) En las parcelas indicadas en la serie de planos de ordenación 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 del 50 % ya establecido y la superficie restante será destinada a los usos permitidos descritos en el artículo 46.

e) Los requisitos técnicos a los que deberán 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_8 y en aquellos documentos e instrucciones técnicas aprobados por la Fundación Balear de Innovación y Tecnología a través de la Comisión Técnica a 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 deberá justificar el efectivo cumplimiento de las determinaciones del Código técnico de la edificación.

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 O_1 al O_4 y en la serie de planos de ordenación O_8.
- b) Se permite la agrupación de parcelas. Para concretar sus características, el proyecto deberá 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 demás usos básicos recogidos en 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 del 50 % ya establecido y la restante superficie será destinada a los usos permitidos descritos en el artículo 46.
- f) Los requisitos técnicos a los que deberán 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_8 y en aquellos documentos e instrucciones técnicas aprobados por la Fundación Balear de Innovación y Tecnología a través de la Comisión Técnica a 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 deberá justificar el efectivo cumplimiento de las determinaciones del Código técnico de la edificación.

2. Normativa de carácter orientativo:

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

TÍTULO VI NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS

Capítulo I Servicios de interés público y social

Artículo 25

Normativa reguladora de la edificación en la zona G

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 diversos proyectos de rehabilitación y ampliación que, al amparo de lo dispuesto en el artículo 12 de las normas subsidiarias del ParcBit, en estas se ejecutan.



Estas 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 quedan reflejados en el plano de ordenación O_4. Para la fase B, será preceptiva la ficha de ordenación correspondiente de la serie de planos O_8.

Resultarán asimismo de aplicación las siguientes determinaciones:

a) Usos permitidos:

- Uso principal: uso básico de equipamientos comunitarios.
- Usos complementarios: resto de usos detallados de los demás usos básicos recogidos en el artículo 45.

b) Los requisitos técnicos a los que deberán 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_8 y en aquellos documentos e instrucciones técnicas aprobados por la Fundación Balear de Innovación y Tecnología a través de la Comisión Técnica a 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.

Los proyectos de nueva ejecución tendrán que justificar el cumplimiento efectivo de las determinaciones del Código técnico de la edificación.

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 los planos de ordenación O_4 i en la serie de planos O_8 correspondientes, 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 demás usos básicos recogidos en el artículo 45.

c) Los requisitos técnicos a los que deberán 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_8, 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 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 de ParcBit, sin perjuicio de cualquier otro sistema previamente aprobado por la Comisión Técnica antes mencionada.

Cada proyecto de nueva ejecución deberá justificar el efectivo cumplimiento de las determinaciones del Código técnico de la edificación.

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 pasillo del torrente hacia el sur. Los espacios libres de parcela en el norte de las edificaciones o instalaciones deberán tratarse como zona de transición entre los espacios urbanizados y la zona de ANEI colindante.



Capítulo II Cumplimiento del estándar de espacios libres públicos

Artículo 27 Normativa reguladora del área del espacio libre público

1. Normativa de carácter vinculante:

Es 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 deberá compatibilizarse con las funciones de ocio y esparcimiento de la población concurrente a tal tipo de calificación.

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

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

En esta zona será de aplicación el contenido de las disposiciones adicionales de la presente normativa respecto a la definición de unidades básicas de paisaje.

2. Desarrollo:

Los proyectos de ajardinamiento contemplarán la situación y naturaleza de las especies vegetales, así como el mobiliario urbano, caminos y paseos. Asimismo, preverán las redes de servicio necesarias para su 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, y 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 de carácter privado o público, con un previo informe favorable de la Comisión Técnica del ParcBit. La distribución de esta zona queda grafiada en el plano O_1.

c) Se incluyen en esta calificación las posibles actuaciones en suelo rústico de transición, para garantizar las actuaciones a fin 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 estudiar alternativas y presentar un proyecto que garantice su correcta implantación.

d) Usos permitidos:

- Uso principal: instalaciones y 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.
- Usos complementarios: resto de usos detallados de los demás usos básicos que recoge el artículo 45.

e) Los requisitos técnicos a los que deberán 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_8, 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 que se refiere el artículo 1 de este Plan Especial de Desarrollo.



f) En cada edificación deberán 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 nueva ejecución deberá justificar el cumplimiento efectivo de las determinaciones del Código técnico de la edificación.

g) Los parámetros de edificación para la parcela 58 son los siguientes:

Superficie parcela	17.337 m ²
Ocupación	0,50 m ² / m ² suelo
Edificabilidad	0,67 m ² / m ² suelo
Separación a límites	10 metros

2. Normativa de carácter orientativo:

La morfología y las características de las edificaciones e instalaciones de los proyectos de infraestructuras deberán 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 tráfico restringido (peatones, bicicletas, etc.).

Capítulo IV

Normas reguladoras de la infraestructura vial y ferroviaria

Artículo 30

Normativa reguladora de la zona de aparcamiento (Ap)

Corresponden a las zonas de aparcamiento comunitario y son áreas definidas a lo largo de los torrentes de Na Bàrbara y Es Putxet. 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 O_1, O_7, O_12, O_13, O_14 y O_18 y en el documento 4 (informe de ingeniería), sin perjuicio de las prescripciones técnicas que determina el respectivo proyecto de urbanización.
- El proyecto o proyectos de ejecución del Plan Especial definirán las características y ubicación de las zonas de aparcamiento de personas con discapacidad 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 enterrados.

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 7,0 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 en las zonas A y E/F. En caso de que el espacio libre de la parcela sea insuficiente, esta reserva se realizará en la planta sótano destinada a aparcamientos privados.

En caso 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 en la vía pública.

Artículo 32

Normativa reguladora de la red viaria (Vi)

1. Está constituida por el suelo calificado como sistema viario. Corresponde a las áreas ocupadas por viales públicos. El uso de la red viaria es el tráfico de personas y vehículos y el estacionamiento de vehículos en las áreas reguladas al efecto.
2. La red viaria definida en este Plan se ejecutará de acuerdo con las especificaciones contenidas en los planos, 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 iluminación pública, carril bici, bocas de captación de aguas pluviales y otros servicios urbanísticos.
4. Las alineaciones de servicios viarios establecidas en este Plan Especial tendrán carácter vinculante, por constituir límites de zonificación. Las rasantes y distribución interior del espacio viario 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 detallarse en el correspondiente proyecto de urbanización.

Artículo 33

Normativa reguladora para la reserva para sistema ferroviario (prolongación de 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 llegaba hasta la UIB. Esta calificación también incluye el suelo destinado a las zonas de servicio directamente relacionadas como estación y zonas de maniobra.

TÍTULO VII **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 preserven 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 al efecto establece el artículo 28 de estas normas.

No se permite la implantación de nuevas instalaciones agrícolas como chabolas o casetas u otros edificios. Se permite la implantación de invernaderos; la citada 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 de aplicación los contenidos de las disposiciones adicionales de la presente 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 esparcimiento. 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).

A esta zona le son de aplicación los contenidos de las disposiciones adicionales de la presente 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 peatonales, 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 garantizará 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).

A esta zona le son de aplicación 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, C1, C2, D y E/F.

2. En los espacios libres de parcela se procurará por la mejora de la vegetación existente, con predominio de las superficies ajardinadas respecto a los pavimentos rígidos. Se reservará al menos una plaza de aparcamiento para carga y descarga en 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 VIII
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 pueden desarrollarse, 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, tendrán que cumplirse 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 complementarios

A efectos de lo que disponen estas normas, los usos se clasifican según se indica en el siguiente cuadro:

<i>Generales</i>	<i>Básicos</i>	<i>Detallados</i>
Productivo	1. Industrial (secundario)	1.1. Industrial convencional
		1.2. Industrial telemático
		1.3. Industrial tecnológico
		1.4. Almacenes
		1.5. Talleres industriales
	2. Terciario y cuaternario de vanguardia	2.1. Comercial
		2.2. Administrativo
		2.3. Establecimientos públicos
		2.4. Cuaternario de vanguardia



Generales	Básicos	Detallados
Dotacional	3. Equipamientos comunitarios	3.1. Sociocultural
		3.2. Docente
		3.3. Administrativo e institucional
		3.4. Deportivo
		3.5. Sanitario
		3.6. Recreativo
		3.7. Investigación, desarrollo e innovación
		3.8. Alojamiento con espacios comunes complementarios
	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 industrial (secundario) (1)

El uso básico es el correspondiente a la transformación y el almacenamiento 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 primas 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. *Industrial tecnológico*. Es el uso correspondiente a la transformación de materias primas, vinculadas a espacios de innovación, tecnología e investigación. A diferencia del uso industrial convencional, la fabricación del producto final no supone un riesgo en la compatibilidad de usos vecinos porque no genera molestias sonoras, humos o contaminación aérea, ni requiere infraestructura de logística y transporte segregada o con requerimientos adicionales a la red convencional.

1.4. *Almacenes*. Es el uso correspondiente al depósito, conservación, guarda o distribución de objetos o mercancías sin servicio de venta directa al público, aunque sí a vendedores minoristas.

1.5. *Talleres industriales*. Corresponde a las actividades de reparación y conservación de maquinaria, utillaje y herramientas, 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, salvo las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios.

Clasificación y definición de los usos detallados:

2.1. *Uso comercial*. A efectos de estas normas tienen la condición de usos y actividades comerciales las actividades y los establecimientos de venta al por menor y al por mayor y distribución de cualquier tipo de producto, según las definiciones de los artículos 2 y 4 de la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Illes Balears.

2.2. *Uso administrativo*. Actividades destinadas a la realización de tareas administrativas, técnicas, creativas o monetarias, salvo las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios. Se incluyen en este uso, a título de ejemplo, los bancos, 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 forma 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. *Uso cuaternario de vanguardia.* Comprende las actividades del sector económico con servicios altamente destinados a la evolución más puntera, como investigación, desarrollo tecnológico, innovación o información, y todo lo que se pueda entender como avances de la alta tecnología o la 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 de equipamientos comunitarios (3)

El uso básico corresponde a las actividades destinadas a satisfacer las diferentes necesidades colectivas o personales de la sociedad como defensa, administración, ocio, 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, la transmisión y la conservación de los conocimientos, la 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 modo 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 los diferentes niveles.

Se incluyen, a modo 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 e institucional.* Actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la Administración estatal, autonómica o local.

Incluye, a modo de ejemplo, centros del Gobierno de las Illes Balears, 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 física y funcionalmente a otros usos, como universitarios, docentes, etc.

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

3.5. *Sanitario.* Actividades destinadas a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios.

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

3.6. *Recreativo.* Actividades vinculadas al esparcimiento, la vida de relación, el tiempo libre y el recreo en general y las similares, no incluidas en otros usos, que se lleven a cabo en edificios, locales e instalaciones, como salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de juego, casinos, etc.

3.7. *Investigación, desarrollo e innovación.* Actividades vinculadas a la innovación y la 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, relativo a la promoción inicial y la investigación.

3.8. *Alojamiento con espacios comunes complementarios.* Modalidad residencial, pública o privada, destinada a resolver de manera transitoria, mediante el pago de una renta o canon, la necesidad de vivienda de personas o unidades de convivencia que cuenten con vinculación directa o indirecta a una actividad relacionada con las finalidades que se desarrollan en el ParcBit. De acuerdo con la normativa



de habitabilidad, está formada por un espacio de uso privativo y dispone de espacios comunes complementarios proporcionales donde se desarrollan actividades comunitarias que complementan y favorecen la cohabitación de sus habitantes, y el uso y el disfrute de los espacios privativos de todo o parte de los alojamientos que comprende el edificio. Estos alojamientos pueden implantarse en parcelas con usos residenciales permitidos por el planeamiento o por una disposición normativa que así lo determine, salvo el residencial unifamiliar; se deben configurar como una única unidad registral y se destinarán a la totalidad de un inmueble o parte de este. Solo se puede comercializar el derecho de uso en concepto de residencia.

Las condiciones de habitabilidad de estos alojamientos están reguladas en la disposición transitoria séptima de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la Vivienda de las Illes Balears, o la normativa que la sustituya.

Artículo 44

Uso 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 tráfico y la estancia de personas, mercancías y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público como privado. Asimismo, 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 su ejecución y servicio.

Comprende, asimismo, todos aquellos 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 viarias es el tráfico de personas y vehículos y el estacionamiento de estos últimos en las áreas reguladas al efecto.

El esquema de las principales redes de comunicaciones admite pequeñas correcciones de trazado en los correspondientes instrumentos de desarrollo del planeamiento, que deberán definir las secciones y 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 cauces de torrentes, centros de producción, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de residuos sólidos, vertederos, redes eléctricas, estaciones y subestaciones eléctricas, chatarrerías, desguaces 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 tráfico y aparcamiento de personas, mercancías y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público como privado o colectivo.

Comprende, asimismo, todos aquellos 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 aquellos 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 tipo turismo o motocicletas, ya sean subterráneos, en superficie o en edificios construidos al efecto.

Asimismo, 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 industriales o de servicios previstas en el planeamiento.

4.6. *Espacios libres*. Comprende los espacios libres de edificación destinados a la recreación, esparcimiento 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, C1, C2, D, E/F, G, H y St

Los usos permitidos en las zonas A, B, C1, C2, D, E/F, G, H y St son los que se describen a continuación:



Usos		Zonas A, B, D y E/F		Zonas C1 y C2		Zonas G y H		Zona St	
Básicos	Detallados	D	S	D	S	D	S	D	S
Uso industrial (secundario)	1.1. Industrial convencional	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
	1.2. Industrial telemático	Todos	1,2,3 y 4	Todos	1,2,3 y 4	Todos	1,2,3 y 4	Todos (**)	1,2,3 y 4 (**)
	1.3. Industrial tecnológico	Todos	1,2,3 y 4	Todos	1,2,3 y 4	Todos	1,2,3 y 4	Todos (**)	1,2,3 y 4 (**)
	1.4. Almacenes	Todos	5	Todos	5	Todos	5	NP	NP
	1.5. Talleres industriales	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
Uso terciario y cuaternario de vanguardia	2.1. Comercial	300 m ²	2	300 m ²	2	300 m ²	2	NP	NP
	2.2. Administrativo	Todos	1, 2, 3 y 4	Todos	1, 2, 3 y 4	Todos	1, 2, 3 y 4	NP	NP
	2.3. Establecimientos públicos	300 m ²	2	300 m ²	2	300 m ²	2	NP	NP
	2.4. Cuaternario de vanguardia	Todos	1, 2, 3 y 4	Todos	1, 2, 3 y 4	Todos	1, 2, 3 y 4	Todos (**)	1,2,3 y 4 (**)
Uso de equipamientos comunitarios	3.1. Sociocultural	Todos	1, 2, 3 y 4	Todos	1, 2, 3 y 4	Todos	1, 2, 3 y 4	NP	NP
	3.2. Docente (***)	Todos	1, 2, 3 y 4	Todos	1, 2, 3 y 4	Todos	1, 2, 3 y 4	NP	NP
	3.3. Administrativo e institucional	Todos	1, 2, 3 y 4	Todos	1, 2, 3 y 4	Todos	1, 2, 3 y 4	NP	NP
	3.4. Deportivo	300 m ²	1, 2, 3 y 4	Todos	1, 2, 3 y 4	Todos	1, 2, 3 y 4	Todos (**)	1,2,3 y 4 (**)
	3.5. Sanitario	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
	3.6. Recreativo	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
	3.7. Investigación, desarrollo e innovación	Todos	1, 2, 3 y 4	Todos	1, 2, 3 y 4	Todos	1, 2, 3 y 4	Todos (**)	1,2,3 y 4 (**)
	3.8. Alojamiento con espacios comunes complementarios (***)	NP	NP	Todos (*)	3 (*)	NP	NP	NP	NP
Uso de comunicaciones e infraestructuras	4.1. Red viaria	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
	4.2. Instalaciones y servicios	NP	NP	NP	NP	NP	NP	Todos	1, 2, 3, 4 y 5
	4.3. Transporte	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
	4.4. Telecomunicaciones	NP	NP	NP	NP	Todos	1, 2, 3, 4 y 5	Todos	1,2,3 y 4
	4.5. Aparcamientos de vehículos	Según NE	5	Según NE	2, 3 y 5	NP	NP	NP	NP
	4.6. Espacios libres	Todos	4	Todos	4	Todos	4	NP	NP

(*) Solo afecta a las parcelas de la zona C1. Para la zona C2 es NP.

(**) Solo afecta a la parcela 58 de la zona St. Para el resto de las parcelas St es NP.

(***) En caso de que el uso se encuentre afectado por riesgo de inundación de acuerdo con las delimitaciones establecidas por la administración competente en materia de recursos hídricos, las nuevas edificaciones deben ubicarse fuera de las áreas afectadas por este riesgo.

Dimensión (D):

NP: no permitido.

Según NE: 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.

Situación (S):

NP: no permitido.

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.

Disposición adicional única**Unidades básicas de paisaje**

Se delimitan cuatro unidades de paisaje, entendidas como áreas, funcionales o visualmente coherentes, sobre las que se determinan criterios de intervención diferenciados. Las unidades de paisaje quedan reflejadas en el plano de ordenación O_17.

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

A. Paisaje agrícola

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

Podrán introducirse mejoras por incremento de la diversidad paisajística generando agrupaciones o masas arbóreas asociadas a la protección del paisaje o mejoras en relación con el aprovechamiento social del espacio, destinado a itinerarios peatonales, 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. Podrán utilizarse, 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 del 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 incremento de 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 caso de que, por cambios en las actuales circunstancias económicas o sociales, resultara 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 podrán desarrollarse comunidades forestales que puedan favorecer la transmisión de incendios en espacios situados entre las zonas urbanizadas y los espacios forestales (ANEI). En estas zonas deberá garantizarse el mantenimiento de las mismas a fin de evitar la transmisión de incendios entre ambos espacios.

B. Paisaje forestal

Las unidades forestales serán objeto de conservación y mejora, sin mayores 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 que 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 la finalidad de mejora de la calidad biológica, para un mejor aprovechamiento social o con la finalidad de protección paisajística frente a nuevas actuaciones. En ningún caso, podrán aumentarse 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», a fin de evitar la propagación de posibles incendios, en cualquiera de los dos sentidos.



C. Zonas de protección de incendios

En las zonas existentes entre espacios ocupados urbanísticamente y espacios forestales (actualmente ubicadas sólo en ANEI), se deberá garantizar el mantenimiento de las mismas en condiciones adecuadas, a fin de evitar la transmisión de incendios entre ambos espacios.

D. Torrentes

Al lado de 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 la cama quede libre a fin de garantizar el correcto funcionamiento de este en el caso de avenidas torrenciales.

Disposición derogatoria única

Normativa derogada

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

