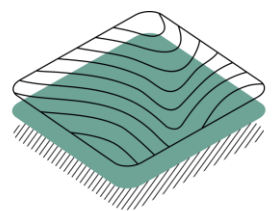


Modificació puntual núm. 6 del Pla Especial de desenvolupament del ParcBIT Text refós de les normes urbanístiques

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL

Gener 2025



GAAT

Urbanisme, territori i mediambient

EQUIP REDACTOR

Aina Soler Crespí, *arquitecta directora de l'equip*

Alejandro Pílares García, *geògraf*

Margalida Mestre Morey, *geògrafa*

Francisca Balle Llabrés, *ambientòloga*

Pedro Flexas Argandoña, *geògraf*

Saüc Gual Caballero, *geògraf*



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial

Plaça del Comtat del Rosselló, núm. 4, entl.

07002 Palma

Tel. 971227791 – Mòb. 636500972

info@gaat.es

www.gaat.es



**Conselleria d'Economia,
Hisenda i Innovació**

Fundació d'Innovació i Tecnologia

Fundació Balear d'Innovació i Tecnologia

Carrer Laura Bassi, 1

07121 Palma

Tel. 971176060

www.fundaciobit.org

Índex

TÍTOL 1. NORMES GENERALS	1
Article 1. Interpretació de les determinacions del Pla Especial	1
Article 2. Àmbit d'aplicació	1
Article 3. Marc legal de referència	1
Article 4. Vigència i publicitat de la documentació d'aquest Pla	2
Article 5. Efectes de l'entrada en vigor del Pla Especial	2
Article 6. Llicències d'obres i activitats	2
Article 7. Desenvolupament d'aquest Pla Espacial	3
TÍTOL 2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	3
Article 8. Classificació i qualificació del sòl	3
Article 9. Delimitació de zones	3
Article 10. Delimitació de sistemes	4
TÍTOL 3. NORMES REGULADORES DE LA URBANITZACIÓ	4
Article 11. Sistema d'actuació	4
Article 12. Desenvolupament de les obres d'urbanització	4
Article 13. Normes i directrius per a l'execució de projecte d'urbanització	5
Article 14. Projectes de parcel·lació	5
Article 15. Conservació de les obres d'urbanització	6
Article 16. Precisió i ajustament de límits	6
Article 17. Determinacions gràfiques i qualificacions urbanístiques	7
TÍTOL 4. NORMES PARTICULARS PER A LES ZONES I SISTEMES	7
Article 18. Determinacions comunes a les zones i sistemes	7
TÍTOL 5. NORMES REGULADORES DE L'EDIFICACIÓ	8
Article 19. Disposicions generals	8
Article 20. Normativa reguladora de l'edificació a la Zona A	8
Article 21. Normativa reguladora de l'edificació a la Zona B	9
Article 22. Normativa reguladora de l'edificació a la Zona C1 i C2	10
Article 23. Normativa reguladora de l'edificació a la Zona D.	11
Article 24. Normativa reguladora de l'edificació a la Zona E/F	12
TÍTOL 6. NORMES REGULADORES DELS SISTEMES	13
CAPÍTOL I. SERVEIS D'INTERÈS PÚBLIC I SOCIAL	13

Article 25.	Normativa reguladora de l'edificació a la Zona G	13
Article 26.	Normativa reguladora de l'edificació a la Zona H	14
CAPÍTOL II. COMPLIMENT DE L'ESTÀNDARD D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS.....		15
Article 27.	Normativa reguladora de l'àrea de l'Espai Lliure Públic (Elp)	15
CAPÍTOL III. ZONES DE SERVEIS I PROTECCIÓ DE SISTEMES		15
Article 28.	Normativa reguladora dels Zones de Serveis (St)	15
Article 29.	Zona de protecció de sistemes (Ps)	17
CAPÍTOL IV. NORMES REGULADORES DE LA INFRAESTRUCTURA VIÀRIA I FERROVIÀRIA		17
Article 30.	Normativa reguladora de la Zona d'aparcament (Ap)	17
Article 31.	Aparcament de càrrega i descàrrega	17
Article 32.	Normativa reguladora de la Xarxa Viària (Vi)	18
Article 33.	Normativa reguladora per a la Reserva per a Sistema Ferroviari (prolongació línia de metro Rm)	18
TÍTOL 7. NORMES REGULADORES DELS ESPAIS LLIURES		18
Article 34.	Normativa reguladora de la Zona Agrícola (Za)	18
Article 35.	Normativa reguladora de la Zona de Parcs (P)	19
Article 36.	Normativa reguladora dels Corredors de Paisatge (Pp)	19
Article 37.	Normativa reguladora dels espais lliures de parcel·la	19
TÍTOL 8. NORMES REGULADORES DELS USOS.....		20
Article 38.	Objecte	20
Article 39.	Aplicació	20
Article 40.	Classificació dels usos bàsics i complementaris	20
Article 41.	Ús industrial (Secundari) (1)	21
Article 42.	Ús bàsic Terciari i Quaternari d'avantguarda (2)	21
Article 43.	Ús d'Equipaments Comunitaris (3)	22
Article 44.	Ús de Comunicacions i infraestructures (4)	23
Article 45.	Usos permesos a les zones A, B, C1, C2, D, E/F, G, H i St	25
DISPOSICIONS ADDICIONALS		26
DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA. UNITATS BÀSIQUES DE PAISATGE		26
DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA ÚNICA		28

TÍTOL 1. NORMES GENERALS

Article 1. Interpretació de les determinacions del Pla Especial

1. Les Normes Urbanístiques d'aquest Pla Especial concreten les disposicions aplicables a cadascuna de les zones en ell contemplades amb dos nivells bàsics de definició:
 - a) Normativa de caràcter vinculant.
 - b) Normativa de caràcter orientatiu.
2. La interpretació de les determinacions del Pla Especial a què es refereix l'apartat 1 b) anirà a càrrec d'una Comissió Tècnica que es constituirà mitjançant una ordre del Conseller d'Economia i Hisenda amb participació de personal tècnic designat per Fundació Balear d'Innovació i Tecnologia (òrgan creat pel Govern de la CAIB per al desplegament del projecte), l'Ajuntament de Palma i un representant del Consell Insular de Mallorca.
3. La Comissió tindrà com a objecte l'emissió dels informes i dictàmens que li siguin requerits sobre l'aplicació a cada cas concret de les directrius i normes de caràcter indicatiu contingudes en la documentació d'aquest Pla Especial. El dictamen de la Comissió serà en tot cas preceptiu en els casos en què així ho determinin les Normes Urbanístiques.

Article 2. Àmbit d'aplicació

Aquestes Normes Urbanístiques s'apliquen en la totalitat de l'àmbit del Pla Especial de desenvolupament del ParcBIT d'acord amb els límits definits en els plànols d'ordenació, adaptant-se a la Normativa establida a les Normes Subsidiàries del ParcBIT.

Article 3. Marc legal de referència

1. La present Normativa complementa i desenvolupa les determinacions de les Normes Subsidiàries del ParcBIT. Aquestes Normes s'han redactat de conformitat amb el que disposa la Llei 2/93, de 30 de març, de creació del Parc Balear d'Innovació Tecnològica.
2. Les Normes Subsidiàries del ParcBIT són formulades per al desplegament de tal actuació en l'àmbit territorial de l'Illa de Mallorca i definitivament aprovades per acord del Consell de Govern en data 07.04.1998.
3. Per a les determinacions urbanístiques de caràcter normatiu no contemplades expressament en la present Normativa que ens ocupa, s'aplicaran les Normes Subsidiàries del ParcBIT. En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat en les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'aplicarà el que determini el planejament superior.
4. Les ordenances s'interpretaran d'acord amb els criteris establerts en la memòria del present Pla Especial.
5. El present Pla Especial és de caràcter públic, executiu i obligatori.

Article 4. Vigència i publicitat de la documentació d'aquest Pla

1. El Present Pla Especial entra en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i d'aquestes Normes Urbanístiques al Butlletí Oficial de les Illes Balears i mantindrà la seva vigència indefinidament o fins que es produeixi la seva revisió o modificació. La modificació es podrà portar a terme sempre que es justifiqui expressament la necessitat.
2. Aquest Pla Especial, les seves Normes Urbanístiques i els altres documents que ho integren són públics i qualsevol persona pot consultar-los i demanar informació.

Article 5. Efectes de l'entrada en vigor del Pla Especial

1. L'entrada en vigor del present Pla Especial li confereix els efectes següents:
 - a. Publicitat. Qualsevol ciutadà té dret de consultar o sol·licitar informació escrita sobre el seu contingut i aplicació.
 - b. Executivitat. El present Pla Especial és executiu a partir de la seva publicació en Butlletí Oficial de les Illes Balears, de la seva aprovació definitiva i de l'aprovació de les seves Normes Urbanístiques.
 - c. Obligatorietat. Els particulars i l'administració actuant hauran de complir les disposicions sobre ordenació urbanística i les Normes Reguladores del present Pla Especial.

Article 6. Llicències d'obres i activitats

1. Les llicències d'obres s'atorgaran d'acord amb el procediment específic definit en l'article 12 apartats b) i c) de les Normes Subsidiàries i Complementàries del ParcBIT.
2. En compliment d'allò que s'ha disposat en dita normativa, les obres i activitats projectades, hauran de ser objecte d'autorització prèvia pel Consell de Govern. A efecte d'aquestes, la documentació tècnica necessària per a la definició d'obres i activitats haurà de ser presentada, junt amb la corresponent sol·licitud, davant la Conselleria de la qual depenguin les actuacions, que previ als informes que corresponguin, elevarà al Consell de Govern la proposta d'autorització a què es refereix l'apartat b) de l'article abans citat, per procedir a continuació amb els tràmits que contempla l'apartat c) del mateix.
3. Totes aquelles llicències d'obres menors i activitats menors que no suposin una alteració dels continguts de les Normes Subsidiàries i Complementàries del ParcBIT, que no siguin considerades d'interès estratègic i que no estiguin recollides en l'article 12 apartat 1, seran atorgades per la Comissió Tècnica del ParcBIT, segons la tramitació següent:

Les obres i activitats projectades hauran de ser objecte d'autorització prèvia per la Comissió Tècnica de ParcBIT a efecte de la qual la documentació tècnica necessària per a la definició de les dites obres i activitats haurà de ser presentada, junt amb la corresponent sol·licitud davant la Comissió. Atorgada l'autorització de la Comissió Tècnica del ParcBIT que es referirà tant a les obres d'edificació com a les activitats que l'actuació comporti, es traslladarà, junt amb els projectes tècnics corresponents a

l'Ajuntament de Palma, perquè s'atorguin les corresponents llicències municipals d'obres i d'instal·lació d'activitats, sense l'autorització prèvia del Consell de Govern.

Article 7. Desenvolupament d'aquest Pla Espacial

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

TÍTOL 2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 8. Classificació i qualificació del sòl

1. La totalitat de l'àmbit del ParcBIT està classificat per les Normes Subsidiàries i complementaries del ParcBIT com a sòl apte per al Desplegament del ParcBIT.
2. El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla Especial es qualifica en zones i sistemes.
3. S'entén per zona aquella part de terreny dins el qual, es poden exercir els drets relatius a l'edificació d'ús privat.
4. S'entén per sistemes, els terrenys que constitueixen l'estructura de l'àmbit d'actuació, conformant un conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament del parc, que poden ser de gestió pública o privada.
5. La delimitació concreta de les zones i sistemes s'especifiquen en els diferents plànols d'ordenació.

Article 9. Delimitació de zones

1. Aquest Pla Especial qualifica el sòl de les zones d'aprofitament privat segons:
 - a. Zona A. Ús principal: Ús basic terciari i quaternari d'avantguarda.
 - b. Zona B. Ús principal: Ús basic terciari i quaternari d'avantguarda.
 - c. Zona C1. Ús principal: Ús basic terciari i quaternari d'avantguarda i residencial comunitari.
 - d. Zona C2. Ús principal: Ús basic terciari i quaternari d'avantguarda.

- e. Zona D. Ús principal: Ús basic terciari i quaternari d'avantguarda.
 - f. Zona E/F. Ús principal: Ús basic terciari i quaternari d'avantguarda.
2. Zones lliures:
- a. Parcs
 - b. Corredors de Paisatge
 - c. Zones agrícoles

Article 10. Delimitació de sistemes

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

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

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

TÍTOL 3. NORMES REGULADORES DE LA URBANITZACIÓ

Article 11. Sistema d'actuació

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

Article 12. Desenvolupament de les obres d'urbanització

1. El desenvolupament de les obres d'urbanització s'efectuarà prèvia la concreció definitiva de les corresponents fases o actuacions aïllades i la formulació i aprovació dels oportuns projectes d'execució.
2. La formulació dels corresponents projectes d'execució correspondrà a la Fundació Balear d'Innovació i Tecnologia i la seva aprovació s'efectuarà mitjançant un acord del Consell de Govern.

Article 13. Normes i directrius per a l'execució de projecte d'urbanització

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

Article 14. Projectes de parcel·lació

1. Els projectes de parcel·lació en la Fase A es desenvoluparan segons les determinacions següents:
 - a. La documentació d'aquest Pla Especial determina les característiques bàsiques de les distintes qualificacions o zones d'ordenança definides amb un nivell de disgregació que es correspon amb cadascuna de les illes definides en la fase A.
 - b. Aquestes illes podran ser objecte de subdivisió en parcel·les menors mitjançant la formulació dels corresponents projectes de parcel·lació que hauran d'ajustar-se a les directrius assenyalades per a tals actes en la documentació d'aquest Pla Especial.
 - c. Per concretar les característiques de cada qualificació a nivell de parcel·la edificable, el projecte de parcel·lació haurà d'incloure un estudi de conjunt de tota l'illa que garanteixi el compliment dels requisits generals definits per a la mateixa i que haurà de ser objecte de dictamen de la Comissió Tècnica a què es refereix l'article 1 d'aquestes Normes, de forma prèvia a la concessió de l'oportuna llicència municipal.

2. En la fase B, el Pla Especial determina els paràmetres urbanístics sobre valors màxims, amb un nivell de disgregació definit per a cada parcel·la, per tant, aquestes parcel·les no seran objecte de subdivisió.
 - a. Es permet l'agrupació de parcel·les, el projecte haurà d'incloure un estudi de conjunt que serà objecte de dictamen de la Comissió Tècnica.
 - b. L'estudi de conjunt es redactarà amb la finalitat de detallar de manera específica els paràmetres edificatoris de la parcel·la resultant.

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

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

Article 15. Conservació de les obres d'urbanització

La conservació i manteniment de cada fase de la urbanització es durà a terme per la corresponent entitat de conservació, que haurà de constituir-se de forma prèvia a la recepció de les obres per part de l'entitat promotora Fundació Balear d'Innovació i Tecnologia.

1. Fins que no es constitueixi l'entitat de conservació, l'entitat Fundació Balear d'Innovació i Tecnologia i la pròpia Societat Cooperativa podran dur a terme la conservació i manteniment de la fase que correspongui, així com de les xarxes de serveis de nova generació que s'implantessin en ell, en cas que les empreses concessionàries dels esmentats serveis no poguessin atendre-les temporalment.
2. No serà necessària la constitució de l'esmentada entitat quan la o les entitats de conservació ja constituïdes per a fases anteriors del projecte se subroguin en les obligacions d'aquesta.
3. La durada de les entitats de conservació serà indefinida.

Article 16. Precisió i ajustament de límits

1. Els límits i les superfícies de l'àmbit del sector definits en el present document podran ser ajustades al detall, en els termes següents:
 - a. Alineacions o línies d'edificacions vigents.
 - b. Característiques topogràfiques del terreny.
 - c. Existència d'arbres o altres elements d'interès.
 - d. Adaptacions tècniques de detall, fruit d'elements del subsol.
 - e. No variarà l'edificabilitat, ni el nombre de plantes.

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

Article 17. Determinacions gràfiques i qualificacions urbanístiques

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

TÍTOL 4. NORMES PARTICULARS PER A LES ZONES I SISTEMES

Article 18. Determinacions comunes a les zones i sistemes

1. Tipus d'ordenació

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

2. Usos

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

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

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

3. Normes de compliment obligatori

- a. La present Normativa Urbanística s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística i la legislació sectorial vigent aplicable.
- b. En tot el que no vingui expressament determinat o regulat per les Normes Urbanístiques d'aquest Pla Especial, s'aplicaran les determinacions contingudes en les Normes Urbanístiques Subsidiàries del Pla Especial de Desenvolupament del ParcBIT o en el planejament superior.

4. Agrupació de parcel·les

Es permet l'agrupació de parcel·les. L'edificació sobre la nova parcel·la es regularà segons estudi de conjunt que haurà de ser presentat i avaluat per la Comissió Tècnica del ParcBIT.

TÍTOL 5. NORMES REGULADORES DE L'EDIFICACIÓ

Article 19. Disposicions generals

1. L'edificació en l'àmbit del ParcBIT es regirà per la normativa de caràcter vinculant que per a cadascuna de les zones es defineix en aquestes Normes Urbanístiques.
2. Seran així mateix d'aplicació les disposicions de caràcter orientatiu que per a cadascuna de les zones es defineixen, sobre l'adaptació de les quals haurà d'emetre's per la Comissió Tècnica a què es refereix l'article 1 d'aquestes Normes, dictamen previ a la concessió de la llicència municipal d'obres.
3. Tal dictamen haurà de definir les mesures de protecció que resultin d'aplicació al cas, basant-se en la classificació i mesures definides en la documentació del Pla Especial.

Article 20. Normativa reguladora de l'edificació a la Zona A

1. Normativa de caràcter vinculant:
 - a. Els paràmetres màxims corresponents a l'edificació seran els definits per a cadascuna de les parcel·les assignades a aquesta qualificació en els plànols d'ordenació del 01 al 04 i en la sèrie de plànols 08.
 - b. Es permet l'agrupació de parcel·les en la Fase B. Per concretar les característiques, el projecte haurà d'incloure un estudi de conjunt que serà objecte de dictamen de la Comissió Tècnica.
 - c. Els paràmetres urbanístics són els següents:

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

- d. Les fitxes individualitzades per a cada parcel·la de la sèrie de plànols d'ordenació 08 defineixen els paràmetres detallats per a cadascuna d'elles. En cas de disconformitat prevaldran els paràmetres establerts en aquestes fitxes.
- e. En la fase B, es permetrà la construcció d'aparcaments sota rasant amb una ocupació màxima del 50% de la superfície de la parcel·la.

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

Per a la fase A, seran preceptius els estudis de conjunt ja realitzats. En cas de contradicció, prevaldrà l'indicat en aquest Pla Especial.

f. Usos permesos:

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

g. Els requisits tècnics a què hauran d'ajustar-se els sistemes constructius i les instal·lacions seran els disposats en el Codi Tècnic de l'edificació, en el document 4 d'Enginyeria, en la sèrie de plànols d'ordenació 0.08 i en aquells documents i instruccions tècniques aprovats per la Fundació Balear d'Innovació i Tecnologia a través de la Comissió Tècnica a què es refereix l'article 1 d'aquest Pla Especial de Desenvolupament.

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

Cada projecte d'edificació en l'àmbit del ParcBIT haurà de justificar el compliment efectiu de les determinacions del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE).

2. Normativa de caràcter orientatiu

- a. Es tendran en compte les recomanacions realitzades en l'estudi d'inundabilitat (document 2).

Article 21. Normativa reguladora de l'edificació a la Zona B

1. Normativa de caràcter vinculant:

- a. Els paràmetres bàsics de l'edificació seran els definits per a cadascuna de les parcel·les assignades a aquesta qualificació en els plànols d'ordenació del 01 al 04 i en la sèrie de plànols d'ordenació 08 que, en resum són:

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

b. Usos permesos:

- Ús principal: ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda.

- Usos complementaris: resta d'usos detallats dels altres usos bàsics que recull l'article 45.
- c. Els requisits tècnics a què hauran d'ajustar-se els sistemes constructius i les instal·lacions seran els disposats en el Codi Tècnic de l'edificació, en el document 4 d'Enginyeria, en la sèrie de plànols d'ordenació 08, i en aquells documents i instruccions tècniques aprovats per la Fundació Balear d'Innovació i Tecnologia a través de la Comissió Tècnica a què es refereix l'article 1 d'aquest Pla Especial de Desenvolupament.

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

Cada projecte d'edificació en l'àmbit del ParcBIT haurà de justificar el compliment efectiu de les determinacions del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE).

Article 22. Normativa reguladora de l'edificació a la Zona C1 i C2

1. Normativa de caràcter vinculant:

- a. Els paràmetres bàsics de l'edificació seran els definits per a cadascuna de les parcel·les assignades a aquesta qualificació en els plànols d'ordenació 01 al 04 i en la sèrie de plànols d'ordenació 08 que, en resum són:

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

- b. Usos permesos:
 - Ús principal de la Zona C1: ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda i residencial comunitari.
 - Ús principal de la Zona C2: ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda
 - Usos complementaris: resta d'usos detallats dels altres usos bàsics que recull l'article 45.
- c. Els requisits tècnics a què hauran d'ajustar-se els sistemes constructius i les instal·lacions seran els disposats en el Codi Tècnic de l'edificació, en la sèrie de plànols d'ordenació 08, en el Projecte d'Execució de ParcBIT i en aquells documents i instruccions tècniques aprovats per la Fundació Balear d'Innovació i

Tecnologia a través de la Comissió Tècnica a què es refereix l'article 1 d'aquest Pla Especial de Desenvolupament.

- d. En les parcel·les de C1, les edificacions destinades a ús residencial comunitari podran incorporar fins a 1 plaça d'aparcament per unitat habitacional.

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

Cada projecte d'edificació en l'àmbit del ParcBIT haurà de justificar el compliment efectiu de les determinacions del Codi Tècnic de l'Edificació.

Article 23. Normativa reguladora de l'edificació a la Zona D

1. Normativa de caràcter vinculant:

- a. Els paràmetres màxims de l'edificació seran els definits per a cadascuna de les parcel·les assignades a aquesta qualificació en els plànols d'ordenació 01 al 04 i en la sèrie de plànols d'ordenació 08.
- b. Els paràmetres urbanístics són els següents:

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

- c. Usos permesos:
- Ús principal: ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda.
 - Usos complementaris: resta d'usos detallats dels altres usos bàsics que recull l'article 45.
- d. En les parcel·les indicades en la sèrie de plànols 0.8, es permetrà la construcció d'aparcaments sota rasant amb una ocupació màxima del 50% de la superfície de la parcel·la.
- En cas que sobre la parcel·la es permeti una ocupació de l'edificació major, la planta soterrani serà coincident amb la planta baixa. Igualment l'ús d'aparcaments serà el 50% ja establert i la superfície restant serà destinada als usos permesos descrits a l'article 46.
- e. Els requisits tècnics a què hauran d'ajustar-se els sistemes constructius i les instal·lacions seran els disposats en el Codi Tècnic de l'Edificació, en el document 4 d'Enginyeria, en la sèrie de plànols 0.08, i en aquells documents i instruccions tècniques aprovats per la Fundació Balear d'Innovació i Tecnologia a través de la

Comissió Tècnica a què es refereix l'article 1 d'aquest Pla Especial de Desenvolupament.

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

Cada projecte d'edificació en l'àmbit del ParcBIT haurà de justificar el compliment efectiu de les determinacions del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE).

Article 24. Normativa reguladora de l'edificació a la Zona E/F

1. Normativa de caràcter vinculant:

- a. Els paràmetres màxims de l'edificació seran els definits per a cadascuna de les parcel·les assignades a aquesta qualificació en els plànols d'ordenació del 01 al 04 i en la sèrie de plànols d'ordenació 08.
- b. Es permet l'agrupació de parcel·les. Per concretar les característiques, el projecte haurà d'incloure un estudi de conjunt que serà objecte de dictamen de la Comissió Tècnica.
- c. Els paràmetres urbanístics són els següents:

Edificabilitat	Mitja: 1,18 m² sostre/m² sòl Neta: 1 a 1,2 m² sostre/m² sòl
Altura de l'edificació	PB+2
Ocupació de parcel·la	Neta: entre 40 i 65%

- d. Usos permesos:
 - Ús principal: ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda.
 - Usos complementaris: resta d'usos detallats dels altres usos bàsics que recull l'article 45.
- e. Es permet la construcció d'aparcaments sota rasant amb una ocupació màxima del 50% de la superfície de la parcel·la.

En cas que sobre la parcel·la es permeti una ocupació de l'edificació major, la planta soterrani serà coincident amb la planta baixa. Igualment, l'ús d'aparcaments serà el 50% ja establert i la superfície restant serà destinada als usos permesos descrits a l'article 46.
- f. Els requisits tècnics a què hauran d'ajustar-se els sistemes constructius i les instal·lacions seran els disposats en el Codi Tècnic de l'Edificació, en el document 4 d'Enginyeria, en la sèrie de plànols d'ordenació 0.08, i en aquells documents i instruccions tècniques aprovats per la Fundació Balear d'Innovació i Tecnologia a

través de la Comissió Tècnica a què es refereix l'article 1 d'aquest Pla Especial de Desenvolupament.

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

Cada projecte d'edificació en l'àmbit del ParcBIT haurà de justificar el compliment efectiu de les determinacions del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE).

2. Normativa de caràcter orientatiu:

- a. Es tendran en compte les recomanacions realitzades en l'estudi d'inundabilitat (document 2).

TÍTOL 6. NORMES REGULADORES DELS SISTEMES

CAPÍTOL I. SERVEIS D'INTERÈS PÚBLIC I SOCIAL

Article 25. Normativa reguladora de l'edificació a la Zona G

1. Normativa de caràcter vinculant:

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

Les seves determinacions podran ajustar el traçat precís del viari circumdant i respectaran el sostre màxim de 24.060 m² construïts per al sòl total d'aquesta zona. L'ordenació i el sostre màxim per a cada parcel·la queda reflectit en el pla d'ordenació O.04. Per a la fase B, és preceptiva la fitxa d'ordenació corresponent, de la sèrie de plànols O.08.

Resultaran així mateix d'aplicació les determinacions següents:

- a. Usos permesos:
 - Ús principal: ús bàsic d'equipaments comunitaris.
 - Usos complementaris: resta d'usos detallats dels altres usos bàsics que recull l'article 45.
- b. Els requisits tècnics a què hauran d'ajustar-se els sistemes constructius i les instal·lacions seran els disposats en el Codi Tècnic de l'Edificació, en el document 4 d'Enginyeria, en la sèrie de plànols O.08, i en aquells documents i instruccions tècniques aprovats per la Fundació Balear d'Innovació i Tecnologia a través de la Comissió Tècnica a què es refereix l'article 1 d'aquest Pla Especial de Desenvolupament.

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

Els projectes de nova execució hauran de justificar el compliment efectiu de les determinacions del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE).

Article 26. Normativa reguladora de l'edificació a la Zona H

1. Normativa de caràcter vinculant:

- a. Els paràmetres bàsics de l'edificació seran els definits per a cadascuna de les parcel·les assignades a aquesta qualificació en el pla d'ordenació O.4 i en la sèrie de plànols 08 que, en resum són:

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

b. Usos permesos:

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

- c. Els requisits tècnics a què hauran d'ajustar-se els sistemes constructius i les instal·lacions seran els disposats en el Codi Tècnic de l'Edificació, en el document 4 d'Enginyeria, i, en la sèrie de plànols O.08, en el Projecte d'Execució de ParcBIT i en aquells documents i instruccions tècniques aprovats per la Fundació Balear d'Innovació i Tecnologia, S.A. a través de la Comissió Tècnica a què es refereix l'article 1 d'aquest Pla Especial de Desenvolupament.

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

Cada projecte de nova execució haurà de justificar el compliment efectiu de les determinacions del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE).

2. Normativa de caràcter orientatiu.

- a. La disposició, configuració, solucions constructives i morfologia de les edificacions seran lliures, dins els condicionants bàsics del projecte.
- b. Els edificis es disposaran preferentment en l'extrem sud-oest de la parcel·la i orientats cap al torrent. En cas que s'implantin instal·lacions esportives, aquestes

es disposaran al llarg del corredor del torrent cap al sud. Els espais lliures de parcel·la al nord de les edificacions o instal·lacions hauran de tractar-se com a zona de transició entre els espais urbanitzats i la zona d'ANEI limítrof.

CAPÍTOL II. COMPLIMENT DE L'ESTÀNDARD D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS

Article 27. Normativa reguladora de l'àrea de l'Espai Lliure Públic (ELP)

1. Normativa de caràcter vinculant:

La zona assignada al compliment de l'estàndard de Zones Verdes i Espais Lliures Públics definit per les Normes Subsidiàries del ParcBIT.

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

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

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

En aquesta zona és aplicable el contingut de les disposicions addicionals de la present normativa respecte a la definició d'Unitats Bàsiques de Paisatge.

2. Desenvolupament:

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

CAPÍTOL III. ZONES DE SERVEIS I PROTECCIÓ DE SISTEMES

Article 28. Normativa reguladora de les Zones de Serveis (St)

1. Normativa de caràcter vinculant.

- a. La zona de serveis tècnics comprèn totes les instal·lacions tècniques, està subjecta a activitats classificades i destinades a la prestació de serveis amb qualsevol forma de gestió.
- b. Els paràmetres bàsics de les edificacions i instal·lacions seran definits en els projectes específics de cada infraestructura, ja siguin aquests de caràcter privat o públic, amb un informe previ favorable de la Comissió tècnica de ParcBIT. La distribució d'aquesta zona queda grafiada en el Plànol O.1.

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

Per dur a terme aquesta implantació serà necessari l'estudi d'alternatives i la presentació d'un projecte que garanteixi la correcta implantació.

- d. Usos permesos:

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

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

- e. Els requisits tècnics a què hauran d'ajustar-se els sistemes constructius i les instal·lacions seran els disposats en el Codi Tècnic de l'Edificació, en el document 4 d'Enginyeria, i, en la sèrie de plànols 0.08, en el Projecte d'Execució de ParcBIT i en aquells documents i instruccions tècniques aprovats per la Fundació Balear d'Innovació i Tecnologia, a través de la Comissió Tècnica a què es refereix l'article 1 d'aquest Pla Especial de Desenvolupament.

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

Cada projecte de nova execució haurà de justificar el compliment efectiu de les determinacions del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE).

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

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

2. Normativa de caràcter orientatiu

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

Article 29. Zona de protecció de sistemes (Ps)

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

CAPÍTOL IV. NORMES REGULADORES DE LA INFRAESTRUCTURA VIÀRIA I FERROVIÀRIA

Article 30. Normativa reguladora de la Zona d'aparcament (Ap)

1. Corresponen a les zones d'aparcament comunitari, són àrees definides al llarg dels torrents Na Bàrbara i Es Puixet. Són superfícies de transició entre les zones edificades i les zones d'entorn qualificades com a sòl agrícola i espais lliures. La seva localització respecte a l'estructura viària, té la finalitat d'estimular el recorregut de vianants dins el parc.
 - a. S'aplicaran les determinacions d'ordenació definides en els plànols d'ordenació 01, 07, 12, 013, 014, 018 i en el document 4 (informe d'enginyeria) sense perjudici de les prescripcions tècniques que determina el respectiu projecte d'urbanització.
 - b. El projecte o els projectes d'execució del Pla Especial definiran les característiques i ubicació de les zones d'aparcament de minuscúls i altres zones d'aparcament específiques: càrrega i descàrrega, emergències, etc.
 - c. Els paràmetres bàsics de les edificacions i instal·lacions seran els definits en els projectes específics de cada infraestructura.
 - d. En aquesta zona no es permeten aparcaments soterrats.

Article 31. Aparcament de càrrega i descàrrega

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

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

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

Article 32. Normativa reguladora de la Xarxa Viària (Vi)

1. Està constituït pel sòl qualificat com a Sistema Viari. Correspon a les àrees ocupades pels vials públics. L'ús de la xarxa viària és el trànsit de persones i vehicles i l'estacionament de vehicles en les àrees regulades a l'efecte.
2. La xarxa viària definida en aquest Pla, s'executarà d'acord amb les especificacions que contenen els plànols, pel que fa a la distribució i amplada de les franges enjardinades o arborades, voreres, carrils de circulació i carrils d'aparcaments.
3. El projecte d'urbanització determinarà amb exactitud les rasants definitives, així com la posició dels punts d'enllumenat públic, carril bici, boques de captació d'aigües pluvials i altres serveis urbanístics.
4. Les alineacions de serveis viaris establertes en aquest Pla Especial tenen caràcter vinculant, per constituir límits de zonificació. Les rasants i la distribució interior de l'espai viari, tenen caràcter indicatiu per a la seva posterior precisió en el respectiu projecte d'obres d'urbanització o projectes d'urbanització complementaris.
5. L'amplada dels vials descrits és vinculant, però les seves seccions, així com el material d'acabat, podran ser detallats en el corresponent projecte d'urbanització.

Article 33. Normativa reguladora per a la Reserva per a Sistema Ferroviari (prolongació línia de metro Rm)

Aquesta zona està constituïda per la reserva de sòl qualificada com a Sistema Ferroviari (Rm) destinat a la prolongació de la línia de metro de Palma que actualment arriba fins a la UIB. També inclou aquesta qualificació el sòl destinat a les zones de servei directament relacionades com a estació i zones de maniobra.

TÍTOL 7. NORMES REGULADORES DELS ESPAIS LLIURES

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

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

A la zona agrícola es permet la implantació de Zones de Serveis destinada a infraestructures bàsiques, d'acord amb la regulació que a l'efecte estableix l'article 28 d'aquestes Normes.

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

A aquesta zona li són aplicables els continguts de les disposicions addicionals de la present normativa, respecte a la Definició d'Unitats Bàsiques de Paisatge.

El tractament dels terrenys assignats a la Zona Agrícola s'ajustarà a les directrius definides per a la zona en els plànols d'ordenació O-1 i O-17, i en el document 4 informe d'enginyeria.

Article 35. Normativa reguladora de la Zona de Parcs (P)

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

El tractament dels terrenys assignats a la Zona de Parcs s'ajustarà a les directrius definides per a la zona en els plànols d'ordenació O-1 i O-17, i en el document 4 informe d'enginyeria.

A aquesta zona li són aplicables els continguts de les disposicions addicionals de la present normativa respecte a la definició d'Unitats Bàsiques de Paisatge.

Article 36. Normativa reguladora dels Corredors de Paisatge (Cp)

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

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

El tractament dels terrenys assignats a la zona de Corredors de Paisatge s'ajustarà a les determinacions i directrius definides per a la zona en els plànols d'ordenació O-1 i O-17, i en el document 4 informe d'enginyeria.

A aquesta zona li són aplicables els continguts de les disposicions addicionals de la present normativa respecte a la definició d'Unitats Bàsiques de Paisatge.

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

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

TÍTOL 8. NORMES REGULADORES DELS USOS

Article 38. Objecte

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

Article 39. Aplicació

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

Article 40. Classificació dels usos bàsics i complementaris

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

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

Article 41. Ús industrial (Secundari) (1)

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

Classificació i definició dels usos detallats:

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

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

1.3 INDUSTRIAL TECNOLÒGIC. Ús corresponent a la transformació de matèries primeres, vinculats a espais d'innovació, tecnologia i investigació. A diferència de l'ús industrial convencional, la fabricació del producte final no suposa risc en la compatibilitat d'usos veïns per no generar molèsties sonores, fums, o contaminació aèria, ni requereix d'infraestructura de logística i transport segregada o amb requeriments addicionals a la xarxa convencional.

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

1.5 TALLERS INDUSTRIALS. Corresponent a les activitats de reparació i conservació de maquinària, utilitatge i útils, la producció artesanal i les arts plàstiques, bugaderies, tintoreries, fusteries, ferreries i similars.

Article 42. Ús bàsic Terciari i Quaternari d'avantguarda (2)

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

Classificació i definició dels usos detallats:

2.1 ÚS COMERCIAL. Als efectes d'aquestes normes tenen la condició d'usos i activitats comercials, les activitats i establiments de venda al detall i a l'engròs i distribució de qualsevol tipus de producte, segons les definicions de l'article 3, 4, 5 i 6 de la Llei 11/2001 d'Ordenació de les Activitats Comercials a les Illes Balears.

2.2 ÚS ADMINISTRATIU. Activitats destinades a la realització de tasques administratives, tècniques, creatives o monetàries, excepte les incloses en els usos globals d'equipaments comunitaris.

S'inclouen en aquest ús, a títol d'exemple, els bancs, les oficines, gestories, agències, seus socials o tècniques d'empreses, estudis, despatxos i consultes professionals, companyies d'assegurances, serveis d'arrendaments, etc.

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

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

Article 43. Ús d'Equipaments Comunitaris (3)

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

Classificació i definició dels usos detallats:

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

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

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

S'inclouen, a títol d'exemple, els centres d'ensenyança infantil, primària i secundària, formació professional, guarderies, centres d'idiomes, educació especial, educació per a adults, acadèmies, tallers ocupacionals, conservatoris, escoles d'arts i oficis, centres d'investigació científica i tècnica vinculats a la docència, etc.

3.3 ADMINISTRATIU-INSTITUCIONAL. Activitats d'ús públic de representació, burocràtiques o tècniques de l'administració estatal, autonòmica o local.

Inclou, a títol d'exemple, centres del Govern balear, conselleries, serveis perifèrics de l'Estat, delegació d'Hisenda, etc.

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

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

3.5 SANITARI. Activitats destinades a la orientació, prevenció, informació, administració i prestació de serveis mèdic o quirúrgics i hospitalaris.

S'inclouen, a títol d'exemple, la possibilitat d'hospitals, clíniques, residències de malalts, ambulatoris, dispensaris, centres de salut d'atenció primària i preventiva, cases de socors,

consultoris, psiquiàtrics, laboratoris relacionats amb l'activitat sanitària i, en general, tot tipus de centres d'assistència sanitària.

3.6 RECREATIU. Activitats vinculades amb l'esplai, la vida de relació, el temps lliure i l'esbarjo en general i aquelles similars, no incloses en altres usos, que es realitzin en edificis, locals i instal·lacions tals com sales de cine, teatres, sales de concerts, sales de joc, casinos, etc.

3.7. INNOVACIÓ I DESENVOLUPAMENT. Activitats vinculades amb la innovació i tecnologia pròpia d'un Parc de desenvolupament Tecnològic com aquest ParcBIT. Qualsevol activitat vinculada al desenvolupament de tecnologies avançades i d'investigació científica o de qualsevol altre tipus de promoció de desenvolupament que pugui ser incentivada des del Parc Tecnològic, vinculat a la promoció inicial i la investigació.

3.8. RESIDENCIAL COMUNITARI. Destinat a l'ús col·lectiu d'habitatge temporal, hostatge, i morada de persones, amb accés a zones i serveis comunitaris, i amb una vinculació comuna (en aquest cas, la vinculació a una activitat del ParcBIT). L'edificació constitueix una sola unitat registral, no podent-se segregar en cap cas les unitats habitacionals. Només es pot comercialitzar el dret d'ús en concepte de residència.

Article 44. Ús de Comunicacions i infraestructures (4)

L'ús bàsic comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees destinades a les comunicacions i al transport, així com els espais reservats al trànsit i estança de persones, mercaderies i vehicles de qualsevol classe, tant de transport públic com privat. Així mateix, comprèn els espais i activitats destinats a assegurar el desenvolupament i funcionament dels sistemes infraestructurals. Inclou les modalitats de transport per carretera, ferrocarril, aeri, marítim i els elements funcionals vinculats a l'execució i servei d'aquests.

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

Classificació i definició dels usos detallats:

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

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

4.2 INSTAL·LACIONS I SERVEIS. Correspon a les activitats destinades a les infraestructures i serveis del nucli urbà, tals com grans xarxes i serveis, artèries de reg d'aigua depurada, artèries d'abastament, col·lectors de sanejament, col·lectors de pluvials i llits de torrents, centres de producció, dipòsits d'abastament d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals, centres de recollida, tractament i eliminació de residus sòlids, abocadors, xarxes

elèctriques, estacions i subestacions elèctriques, ferralleries, desballestament de vehicles, antenes de comunicació i els semblants a tots els esmentats anteriorment.

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

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

4.4 ÚS DE TELECOMUNICACIONS. Corresponen a aquest ús detallat les instal·lacions de telecomunicació.

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

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

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

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

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

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

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

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

D: dimensió:

NP: No permès

Segons NE: Segons normes edificatòries.

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

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

S: Situació:

NP: No permès

- 1) A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani així com les incloses a la situació 2.
- 2) A planta baixa amb accés directe des de la via pública, a planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta semisoterrani, soterrani o planta primera.
- 3) Edifici d'activitat exclusiva.
- 4) Espai no edificable de parcel·la
- 5) En planta soterrani.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA. UNITATS BÀSIQUES DE PAISATGE

Es delimiten quatre unitats de paisatge, enteses com a àrees, funcionals i/o visualment coherents, sobre les quals es determinen criteris d'intervenció diferenciats. Les Unitats de Paisatge queden reflectides en el plànol d'ordenació O-17.

S'estableixen els següents criteris per al manteniment i conservació del paisatge natural del ParcBIT, entenent-se com a tal les zones del sector que no són susceptibles de transformació urbanística:

A. PAISATGE AGRÍCOLA

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

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

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

Es podran crear zones d'estada mitjançant la realització de plantacions complementàries, preferentment utilitzant els mateixos elements i especialment trasplantant aquells elements arboris de major interès que resultin afectats per la implantació de nous elements en l'àmbit de ParcBIT.

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

Al costat d'aquests vials tous es fomentarà la realització de plantacions arbòries per generar ombra, per facilitar i fomentar els desplaçaments i per a increment de la diversitat paisatgística, recuperant, o rememorant, el paisatge tradicional, en el que els camins estaven emmarcats per alineacions arbòries. Podran efectuar-se plantacions programades per a l'ampliació de les

actuals unitats forestals destinades a l'aprofitament social de les mateixes o a la millora del paisatge.

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

Es podran implantar hivernacles sempre que compleixin el condicionament establert en l'article 34 de la present Normativa.

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

B. PAISATGE FORESTAL

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

En la unitat forestal es podran implantar zones d'estada amb mobiliari urbà, per al que s'evitarà la pavimentació amb asfalt, podent utilitzar puntualment pavimentació tova que faciliti l'ús de l'espai sense introduir canvis significatius.

Es podran augmentar les unitats forestals amb la finalitat de millora de la qualitat biològica, per a un millor aprofitament social o amb finalitat de protecció paisatgística davant noves actuacions. En cap cas, es podran augmentar aquestes unitats en espais situats entre actuacions urbanístiques i espais forestals situats fora del sector, tret que es deixi una àmplia zona sense repoblar, com 'àrea tallafocs', a fi d'evitar la propagació de possibles incendis, en qualsevol dels dos sentits.

C. ZONES DE PROTECCIÓ D'INCENDIS

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

D. TORRENTS

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

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

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA ÚNICA

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

Palma, gener de 2025

Aina Soler Crespí, arquitecta

En representació de l'equip redactor