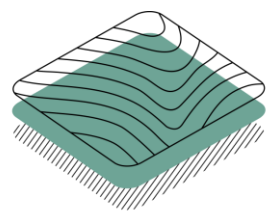


Modificació puntual núm. 6 del Pla Especial de desenvolupament del ParcBIT

Per a l'ordenació de l'arribada del Metro i la introducció de nous usos detallats

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL

Abril 2025



GAAT

Urbanisme, territori i mediambient

EQUIP REDACTOR

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

Alejandro Pilares 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

I. MEMÒRIA	1
1 ASPECTES INTRODUCTORIS	1
2 MARC LEGAL	1
2.1 Planejament urbanístic i territorial vigent.....	2
2.2 Normativa supramunicipal	2
2.3 Procedència de la modificació d'acord a la legislació urbanística vigent.	3
3 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ	6
3.1 Exposició de la problemàtica actual	6
3.2 Justificació de la proposta	7
4 DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT	9
5 CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ	10
6 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ	11
7 ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA	21
8 TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA	22
II. ESTUDIS ECONÒMICS	23
III. NORMATIVA.....	25
IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	30

I. MEMÒRIA

1 ASPECTES INTRODUCTORIS

El ParcBIT se situa en la part nord del terme municipal de Palma a l'oest de la carretera de Valldemossa (Ma-1110) en el punt quilomètric 7,4, devora la Universitat de les Illes Balears. S'emplaça en els terrenys de la finca de Son Espanyol i té una superfície aproximada de 142 hectàrees. Aquest, queda delimitat al nord amb l'Àrea Natural d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP) Puig del Corral Fals; a l'est, s'hi localitza la UIB i la carretera de Valldemossa; a l'oest el torrent de Son Berga, i al sud per sòl rústic general (SRG). L'àmbit és travessat per dos torrents que habitualment no duen aigua: el torrent de na Bàrbara i el torrent des Putxet.

El Pla Especial vigent ordena un conjunt de zones A, B, C, D, E/F, corresponents a usos terciaris, i les zones G i H, d'equipaments comunitaris. El parc es va plantejar en tres fases d'execució diferents. Actualment, la fase A, ubicada al centre de l'àmbit, es troba amb una urbanització executada al 100% i amb una alta ocupació de les parcel·les.

En l'actualitat hi ha al voltant de 175 empreses implantades en el parc, donant compliment als objectius preestablerts d'afavorir la transició cap a una societat de la informació i dels serveis basats en les tecnologies modernes.

El present document correspon a la memòria de la modificació puntual número 6 del Pla Especial de Desenvolupament del ParcBIT. La proposta de modificació s'ajusta a l'establert a l'article 55 del decret llei 3/2024, de 24 de maig, de mesures urgents de simplificació i racionalització administrativa de les administracions públiques de les Illes Balears i a les Normes Subsidiàries i Complementàries del ParcBIT. Aquest decret llei, mitjançant la disposició derogatòria única deixà sense efecte l'anterior decret llei 2/2020, de 31 de gener, de mesures urgents per l'impuls i estímul del Parc Balear d'Innovació Tecnològica (ParcBIT).

2 MARC LEGAL

La present modificació del Pla Especial de Desenvolupament del ParcBIT es redacta d'acord a l'establert en la legislació urbanística vigent, que es relaciona, de forma no exhaustiva, a continuació:

- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB).
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i Rehabilitació urbana. (LSRU).
- Decret Legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears.

- Decret Llei 3/2024, de 24 de maig, de mesures urgents de simplificació i racionalització administrativa de les administracions públiques de les Illes Balears. Aquest Decret Llei fou derogat i substituït per la Llei 7/2024, d'11 de desembre.

Així mateix, la proposta s'ajusta al nou Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, aprovat definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca en sessió de dia 29 de març de 2023.

2.1 Planejament urbanístic i territorial vigent

El ParcBIT es va crear mitjançant la Llei 2/1993, de 30 de novembre, dins la línia estratègica de desenvolupament i innovació tecnològica del Govern de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

En desenvolupament d'aquesta llei, el Consell de Govern va aprovar definitivament, el 7 de febrer de 1997, les Normes Subsidiàries i Complementàries del ParcBIT. Les determinacions d'aquestes NS i NC són de caràcter vinculant per a l'ordenació del ParcBIT.

En aquest marc, el 12 de febrer de 1999, el Consell de Govern va aprovar definitivament el Pla Especial de Desenvolupament del ParcBIT (PEDPB; BOCAIB núm. 45, de 10 d'abril de 1999). Posteriorment, s'han aprovat definitivament cinc modificacions del PEDPB:

- Modificació número 1, aprovada definitivament el 16 de febrer de 2001 i publicada al Butlletí Oficial de les Illes Balears el 19 de juny de 2001.
- Modificació número 2, aprovada definitivament el 12 de juliol de 2002 i publicada al Butlletí Oficial de les Illes Balears el 8 d'agost de 2002 (amb una correcció d'errades publicada al Butlletí Oficial de les Illes Balears el 8 de març de 2003).
- Modificació número 3, aprovada definitivament el 25 de juliol de 2008 i publicada al Butlletí Oficial de les Illes Balears el 9 d'agost de 2008.
- Modificació número 4, aprovada definitivament el 22 de gener de 2010 i publicada al Butlletí Oficial de les Illes Balears el 4 de febrer de 2010.
- Modificació número 5, aprovada definitivament el 15 de novembre de 2021 i publicada al Butlletí Oficial de les Illes Balears el 16 de novembre de 2021.

Per altra banda, cal destacar el planejament territorial vigent a l'illa de Mallorca:

- Pla Territorial Insular de Mallorca, aprovat definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca el 13 de desembre de 2004, i les modificacions posteriors (PTIM).

2.2 Normativa supramunicipal

La proposta de modificació compleix les previsions de la LUIB i del Pla Territorial de l'illa de Mallorca, i no es troba afectat per la resta de plans territorials:

- + Pla director sectorial de pedreres
- + Pla director sectorial de carreteres
- + Pla director sectorial per a la gestió dels residus urbans de l'illa de Mallorca

- + Pla director sectorial per a la gestió dels residus a de la construcció, demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de l'illa de Mallorca
- + Pla director sectorial energètic
- + Pla director de transports
- + Pla director sectorial de telecomunicacions

A efectes de donar compliment a la normativa en matèria d'avaluació ambiental vigent, el Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears (BOIB núm. 150, de 29 d'agost de 2020) i la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental (BOE núm. 296, de l'11 de setembre de 2013), i d'acord amb el que estableix l'article 12, s'adjunta un Informe tècnic justificatiu de la no subjecció a Avaluació Ambiental Estratègica.

El Pla Especial de Desenvolupament del ParcBIT ha de donar compliment, també, a les determinacions del Pla Director Sectorial de Mobilitat de les Illes Balears, aprovat mitjançant el Decret 35/2019, especialment en tot el relatiu a l'ampliació del servei de metro des de la UIB fins al ParcBIT.

2.3 Procedència de la modificació d'acord amb la legislació urbanística vigent.

D'acord amb el que estableix l'article 57 de la LUIB, el planejament urbanístic té vigència indefinida i pot ser objecte de suspensió, modificació i revisió.

L'alteració del contingut del planejament urbanístic només admet dues figures jurídiques: la **revisió** o la **modificació** (articles 58 i 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears).

El concepte de revisió recollit en l'article 58 de la LUIB recull, entre altres aspectes: *"Són circumstàncies que justifiquen l'adopció de l'acord de revisió d'un pla general, sens perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan s'escaigui, les alteracions substancials dels models d'implantació urbana, de la classificació de sòl, o de les determinacions per al desenvolupament urbanístic, així com les disfuncions derivades de l'exhauriment de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per a determinats usos i activitats econòmiques."*

En canvi, l'article 59 regula la modificació dels instruments de planejament:

Article 59. Modificació dels instruments de planejament urbanístic

1. La modificació de les determinacions dels instruments de planejament urbanístic s'ha de dur a terme d'acord amb les disposicions d'aquesta llei que en regeixen la formulació.

(...)

2. Si la modificació d'un instrument de planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable o un canvi d'ús del sòl, el valor de repercussió del qual fos superior al derivat de l'ús atribuït pel planejament anterior i es justifica en la formulació d'una memòria de viabilitat econòmica basada en un estudi de mercat en els termes establerts en l'article 47.4 d'aquesta llei, procedirà a dur a terme les cessions de sòl per a dotacions i per al percentatge públic de plusvàlues que s'estableix en els articles 29 i 30 d'aquesta llei, aplicats a l'increment de l'aprofitament atribuït.

3. Les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per tramitar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la motivadament.

4. Les propostes de modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas:

a) Han d'identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.

b) Han d'establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.

c) Han d'incorporar, en els casos sotmesos a avaluació ambiental estratègica, els documents exigits en la legislació d'avaluació ambiental.

d) Han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.

e) Han d'incorporar la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la seva formulació preceptiva, en els termes establerts en aquesta llei i en la legislació estatal.

5. Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, o bé una modificació dels usos del sòl, han d'incorporar a l'expedient que es tramiti la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o l'instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.

Així mateix, i segons estableix l'article 55 de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, el contingut del Pla Especial de desenvolupament del ParcBIT serà el que determina l'article 45 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre.

El mateix article estableix la tramitació mínima que ha de seguir la modificació i aprovació d'aquests instruments.

Article 55. Reordenació normativa del Parc Balear d'Innovació Tecnològica

1. S'entén per Parc Balear d'Innovació Tecnològica (ParcBIT) l'actuació territorial amb àmbit d'influència interinsular que té com a finalitat oferir, en un conjunt unitari i en un mitjà urbanitzat d'alta qualitat, un entorn adequat per promoure la innovació tecnològica a totes les Illes Balears, afavorir la generació, l'atracció i la retenció de professionals qualificats i

potenciar la creació i l'actuació d'empreses d'alt valor afegit, amb els serveis auxiliars complementaris associats.

2. L'ordenació urbanística dels terrenys resultants de l'aplicació de la Llei 2/1993, de 30 de març, de creació del Parc Balear d'Innovació Tecnològica (ParcBIT), s'ha de dur a terme mitjançant les normes subsidiàries i complementàries del ParcBIT que aprovi el Consell de Govern, les quals vinculen tots els planejaments urbanístics afectats, fins i tot els plans generals d'ordenació urbana, els quals s'han d'adaptar a les previsions d'aquestes normes, sens perjudici que es puguin executar de manera immediata.

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

El procediment per modificar i aprovar les noves normes subsidiàries i complementàries i els plans especials de desenvolupament ha d'incloure, com a mínim, els tràmits següents:

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

(...)

D'acord amb tot l'exposat anteriorment, el present document s'ha de considerar com una modificació del planejament urbanístic vigent, ja que preveu canvis en l'ordenació d'un àmbit de reduïda extensió, i l'adequació dels usos detallats per donar cabuda a noves indústries i activitats, sense que això suposi, en cap cas, l'alteració de les determinacions estructurals del Pla Especial de Desenvolupament del ParcBIT.

UNA MODIFICACIÓ NECESSÀRIA, CONVENIENT I OPORTUNA

La **necessitat** de la modificació ve donada, principalment, per la voluntat d'adequar l'ordenament al projecte d'ampliació del Metro que es troba en execució, així com per donar cabuda a noves indústries i activitats que responguin a les necessitats actuals del ParcBIT.

La **conveniència** de la modificació es justifica per la necessitat d'ampliar el ventall de noves indústries i permetre així l'actualització i adaptació del Pla a les noves demandes sobrevingudes, evitant l'obsolescència del planejament en un àmbit d'activitat com la innovació tecnològica, en constant evolució.

I l'**oportunitat** s'explica perquè la modificació puntual del planejament és l'eina adequada per poder fer els canvis necessaris.

3 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

3.1 Exposició de la problemàtica actual

El Pla especial de desenvolupament del ParcBIT incorpora la reserva de sòl per a l'arribada del metro al parc des de la Universitat de les Illes Balears. No obstant això, el projecte d'execució de la prolongació del metro ha suposat canvis en el traçat previst en el pla especial, que afecten diverses parcel·les del Parc. Per això, és necessari incorporar el nou traçat en el planejament, i ajustar la ordenació detallada de les parcel·les afectades per aquest nou traçat.

Així mateix, i d'acord amb el context i estratègia energètica actual, el ParcBIT ha de contribuir en la implantació d'energies renovables i, per tant, no es considera adequada la implantació d'una central de cogeneració d'energia, per tractar-se d'un tipus de producció contaminant.

Per altra banda, el ParcBIT va ser creat amb l'objectiu de promoure la innovació tecnològica, afavorir la generació, atracció i retenció de professionals altament qualificats i potenciar la creació i actuació d'empreses d'alt valor afegit. Actualment s'ha consolidat amb la implantació d'empreses del sector de les tecnologies de la informació i la comunicació, la biotecnologia, la química o el sector audiovisual, i constitueix un pol d'atracció de talent innovador que genera noves formes de negoci. Per aquest motiu, és necessari dur a terme, modificacions i actualitzacions dels usos i les regulacions per tal d'adaptar-se a les noves necessitats sorgides.

Les problemàtiques o necessitats que es detecten derivades de l'ordenament del vigent Pla Especial són les següents:

1. El PEDPB ha quedat desfasat en relació amb l'ordenament de la reserva ferroviària. L'ampliació del Metro des de la UIB és un projecte previst al Pla Director Sectorial de Mobilitat de les Illes Balears i també s'inclou al PG de Palma de 2023, i actualment es troba en execució. Tot i això, el Pla Especial no inclou el traçat definitiu del Metro i, per tant, no s'hi adeqüen la zonificació i ordenació de l'àmbit.
2. Les Zones St només es poden destinar a serveis tècnics, sense permetre-hi altres usos i flexibilitzar l'espai. A més, l'ordenació també inclou la previsió d'una central de cogeneració d'energia, la qual cosa pertany a un model energètic contaminant i basat en combustibles fòssils.
3. Existeix una dificultat de trasllat i mobilitat de personal treballador i investigador, derivat de les actuals problemàtiques vinculades a l'habitatge a les Illes. Això complica, en certa manera, el desenvolupament industrial i la investigació científica i tecnològica, objectiu fonamental del ParcBIT.
4. Els usos detallats existents al Pla Especial no permeten acollir certs tipus d'indústria específica. Es tracta de processos de transformació de matèries primeres vinculats a espais d'innovació, tecnologia i investigació que, a diferència de la indústria convencional, no impliquen contaminació ni molèsties.

3.2 Justificació de la proposta

Amb l'objectiu de donar resposta a les problemàtiques mencionades, es proposa la següent modificació:

1. Reordenació per a la incorporació del projecte del Metro

S'ha d'incorporar al PEDPB del traçat projectat per a l'ampliació del metro des de la UIB fins al ParcBIT. Es tracta d'un Sistema General de Comunicacions (SGCM/TP-P Metro ParcBIT) que s'inclou al Pla General de Palma aprovat definitivament l'any 2023, i inclòs al Pla Director Sectorial de Mobilitat de les Illes Balears. El projecte es troba actualment en execució, i va obtenir el vistiplau de la Comissió Balear de Medi Ambient mitjançant la Declaració d'Impacte Ambiental (DAE) emesa el 21 de juny de 2021 (BOIB núm. 91, de 8 de juliol de 2021).

Per tant, només s'ha d'adequar l'ordenament previst al PEDPB per compatibilitzar-lo amb el projecte aprovat del metro. Això implica canvis en la planimetria del Pla Especial, així com l'alteració de les superfícies relatives a parcs, xarxa viària, reserva ferroviària, aparcaments i serveis d'interès públic i social.

Concretament, s'incrementa la zona destinada a espais lliures públics i xarxa viària, però es redueixen lleugerament les places d'aparcament. Tanmateix, es preveu que l'arribada del Metro suposarà la reducció de viatges en vehicle motoritzat privat fins al ParcBIT.



Figura 1. Canvis en l'ordenació per la inclusió del projecte d'ampliació del Metro.

2. Zones de Serveis (St)

Es pretén eliminar la previsió d'ús per a la instal·lació d'una central de cogeneració d'energia a la parcel·la 58, allunyant el ParcBIT d'un model energètic altament contaminant. Es mantenen els usos principals relacionats amb els serveis tècnics com abastiment d'aigua, tractament d'aigua residual, instal·lacions d'energies alternatives, telecomunicacions, etc.

Es completen els usos permesos en aquestes zones mitjançant la concreció dels usos complementaris que s'hi poden implantar.

Tot això implica la modificació dels articles següents:

- **Article 28.** Normativa reguladora de les Zones de Serveis (St)
S'elimina la previsió d'implantar-hi una planta de cogeneració. També s'amplien els usos complementaris que s'hi permeten i s'incorpora el compliment de requisits tècnics de les edificacions d'acord amb el CTE.
- **Article 45.** Usos permesos a les zones A, B, C, D, E/F, G i H
S'inclou la *Zona St* a la taula per regular-ne els usos complementaris permesos.

3. Residència comunitària

Es pretén oferir possibilitats d'allotjament amb l'objectiu de facilitar el trasllat i la residència temporal de treballadors i investigadors vinculats a l'activitat del ParcBIT. El servei previst serà d'habitatge temporal i hostatge per a persones o unitats de convivència. L'edificació constituirà una sola unitat registral i en cap cas es podran segregar les unitats habitacionals per a la venda o lloguer.

Es preveu implantar aquest ús detallat a les parcel·les 21 i 22, situades al nord-oest de l'àmbit de la Fase A. La zona es troba urbanitzada, però no s'hi ha materialitzat cap edificació. Així, l'existent Zona C – Terciari es divideix en dues: la Zona C1 inclourà les dues parcel·les en les quals s'admetrà el nou ús detallat, mentre que la resta de parcel·les passen a formar part de la Zona C2. Els plànols d'ordenació del PEDPB s'actualitzen per integrar aquests canvis.

Això implica la modificació dels articles següents:

- **Article 9.** Delimitació de zones
Es diferencien les Zones C1 i C2.
- **Article 40.** Classificació dels usos bàsics i detallats
S'incorpora el nou ús detallat *3.8 Residencial comunitari* a la taula d'usos del Pla Especial.
- **Article 43.** Ús bàsic d'Equipaments Comunitaris
S'inclou i es defineix el nou ús detallat *3.8 Residencial comunitari*.
- **Article 22.** Normativa reguladora de l'edificació a la Zona C
Es diferencien les Zones C1 i C2 per a la definició dels paràmetres bàsics de l'edificació.
- **Article 45.** Usos permesos a les zones A, B, C, D, E/F, G i H)

S'afegeix el nou ús detallat *3.8 Residencial comunitari*. Es diferencien les Zones C1 i C2 a la taula i es permet l'ús detallat residencial comunitari només a la Zona C1.

4. Indústria tecnològica

Es pretén donar cabuda a certs tipus d'activitats industrials específiques que no es troben incloses en els usos detallats existents a l'ordenament vigent.

Es relacionen amb indústries de transformació de matèries primeres vinculades a la innovació tecnològica i la investigació. A diferència de la indústria convencional, aquestes instal·lacions no impliquen contaminació ni molèsties sonores. El transport dels productes generats no requereix una infraestructura logística destacable i, per tant, no suposa requeriments addicionals a la xarxa viària.

Tot això implica la modificació dels articles següents:

- **Article 40.** Classificació dels usos bàsics i detallats

S'incorpora el nou ús detallat *1.3 Industrial tecnològic* a la taula d'usos del Pla Especial i s'adequa la numeració dels següents usos detallats industrials (*1.4. Magatzems, 1.5. Tallers industrials*).

- **Article 41.** Ús bàsic industrial

S'inclou i es defineix el nou ús detallat *1.3 Industrial tecnològic*. S'adequa la numeració dels altres usos detallats industrials.

- **Article 45.** Usos permesos a les zones A, B, C, D, E/F, G i H

S'afegeix el nou ús detallat *1.3 Industrial tecnològic*. i es regulen les zones on es permet la implantació d'aquest ús. També s'adequa la numeració dels següents usos detallats industrials.

4 DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT

El ParcBIT se situa en la part nord del terme municipal de Palma a l'oest de la carretera de Valldemossa (Ma-1110) en el punt quilomètric 7,4, al costat de la UIB, amb una superfície aproximada de 142 hectàrees.

La Modificació Puntual que es proposa del Pla Especial de Desenvolupament del ParcBIT (PEDPB) afecta tot l'àmbit del PEDPB. Tanmateix, els canvis són poc significatius, ja que es relacionen principalment amb els usos detallats permesos a les parcel·les.

L'única alteració de la zonificació deriva de l'adequació del Pla Especial a l'ampliació del Metro. Aquest traçat ve definit pel projecte d'execució, així com pel Pla Director Sectorial de Mobilitat i el Pla General de Palma de 2023.

La relació de parcel·les afectades pels canvis derivats de la MP són les següents:



Figura 2. Parcel·les afectades per canvis derivats de la Modificació.

5 CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ

Com s'ha assenyalat a l'apartat 3 d'aquesta Memòria, s'han detectat certes problemàtiques o mancances a l'ordenament vigent del ParcBIT que es volen resoldre amb la present Modificació Puntual del Pla Especial de Desenvolupament del ParcBIT (PEDPB).

El principal canvi de l'àmbit deriva de l'adaptació de la zonificació a l'ampliació de Metro. Es tracta d'un projecte sobrevingut, inclòs en normatives superiors (Pla Director Sectorial de Mobilitat, i Pla General de Palma). Per tant, s'ha de realitzar l'adaptació de la zonificació per compatibilitzar-la amb l'ampliació del Metro.

La resta de modificacions previstes fan referència als usos detallats de diverses zones. Aquests canvis responen a directrius estratègiques del ParcBIT per tal d'assolir els objectius fonamentals del parc, en relació amb el desenvolupament de tecnologies avançades, la qualificació dels recursos i la investigació i innovació tecnològica.

Atès que la major part dels canvis constitueixen l'adaptació de l'ordenació al nou traçat de l'arribada del metro, sobrevingut per projectes de rang superior, no procedeix l'estudi d'alternatives ni és possible plantejar l'Alternativa 0, de no alteració del planejament.

6 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

D'acord amb els objectius de la modificació, es proposa realitzar tots els canvis necessaris a la normativa i a la planimetria per donar resposta a les necessitats detectades.

Com ja s'ha mencionat, els canvis en la zonificació només responen a l'adequació de l'ordenament per a l'arribada del Metro. La resta de canvis només alteren la normativa relativa als usos detallats o complementaris permesos. No s'afecta els usos globals.

Les alteracions en la zonificació, amb l'objectiu d'adaptar la zona a l'ampliació del Metro, no suposa canvis en les superfícies destinades a parcel·les edificables per a ús terciari, corredors de paisatge ni zones agrícoles. La resta de zones, en canvi, sí que pateixen canvis de superfície. Aquestes variacions es presenten a la taula següent:

Zonificació	Diferència respecte del planejament vigent (en m ²)	Variació (%)
Serveis d'interès públic i social	-2.561	-2,6
Serveis tècnics	-396	-1,1
Aparcaments comunitaris	-909	-1,3
Xarxa viària	530	0,5
Protecció de sistemes	-485	-3
Reserva sistema ferroviari	-6.930	-66,9
Parc	-257	-0,2
Espais lliures públics	11.008	5,8

A continuació es presenten els articles del PEDPB vigent que són objecte de modificació a la columna de normativa vigent, així com els canvis que s'hi proposen a la columna de normativa proposada:

NORMATIVA VIGENT

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

Article 22. Normativa reguladora de l'edificació a la Zona C

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:

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

- 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 la sèrie de

NORMATIVA PROPOSADA

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 bàsic terciari i quaternari d'avantguarda.
 - b) Zona B. Ús principal: Ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda.
 - c) Zona C1. Ús principal: Ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda i residencial comunitari.
 - d) Zona C2. Ús principal: Ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda.
 - e) Zona D. Ús principal: Ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda.
 - f) Zona E/F. Ús principal: Ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda.
2. Zones lliures:
 - a) Parcs
 - b) Corredors de Paisatge
 - c) Zones agrícoles

Article 22. Normativa reguladora de l'edificació a les Zones 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 m² sostre/m² sòl Neta: 0,65 a 1,5 m² sostre/m² sòl	Mitja: 0,79 m² sostre/m² sòl Neta: 0,65 a 1,5 m² sostre/m² sòl
Altura de l'edificació	PB+2	PB+1 i PB+2
Ocupació de parcel·la	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.

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.

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 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.

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 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. S'inclou en aquesta qualificació la reserva per a la possible implantació d'una futura central de cogeneració. Els paràmetres d'edificació per a la parcel·la assignada per aquest ús (nombre 58 a els plànols d'ordenació), són els següents:

Superfície parcel·la	17.337 m ²
Ocupació	0,3 m ² /m ² sòl
Edificabilitat	0,49 m ² /m ² sòl
Separació a límits	10 metres
Altura reguladora màxima	14 metres

e. La implantació de la central de cogeneració se sotmetrà a Avaluació d'Impacte Ambiental Ordinària, d'acord amb la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, com si està inclosa dins de l'annex 1 'Projectes sotmesos a Avaluació d'Impacte Ambiental Ordinària' de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears, o la normativa que les substitueixi.

f. Els titulars d'instal·lacions on es desenvolupin activitats potencialment contaminants de l'atmosfera han de complir les obligacions indicades a l'article 7 de la Llei 34/2007 o de la normativa que el substitueixi. Aquestes obligacions inclouen, entre d'altres: complir els valors límits d'emissió dels contaminants emesos per la instal·lació (que es fixaran en la corresponent autorització administrativa), realitzar controls de les emissions i de la qualitat de l'aire ambient, complir les mesures relatives a les condicions d'explotació en situacions distintes de les normals que puguin afectar el medi ambient.

g. Caldrà que es realitzi, per la tramitació ambiental del projecte de la central de cogeneració, un estudi acústic i es determinin unes mesures correctores per tal de garantir els nivells de renou per davall de la normativa vigent.

h. 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.

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 40. Classificació dels usos bàsics i detallats

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 Magatzems
		1.4 Tallers industrials
	2. Terciari i Quaternari d'avantguarda	2.1 Comercial
		2.2 Administratiu
		2.3 Establiments públics
		2.4 Quaternari d'avantguarda
Dotacional	3.Equipaments comunitaris	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	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		

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 40. Classificació dels usos bàsics i detallats

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
		2.4 Quaternari d'avantguarda
Dotacional	3.Equipaments comunitaris	3.1 Sociocultural
		3.2 Docent
		3.3 Administratiu-institucional
		3.4 Esportiu
		3.5 Sanitari
		3.6 Recreatiu
		3.7 Innovació i desenvolupament
		3.8 Residencial comunitari
	4. Comunicacions i infraestructures	4.1 Xarxa viària
		4.2 Instal·lacions i serveis
		4.3 Transport
		4.4 Telecomunicacions
		4.5 Aparcaments de vehicles
		4.6 Espais lliures

Article 41. Ús bàsic 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 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.

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

Article 43. Ús bàsic d'Equipaments Comunitaris (3)

L'ús bàsic correspon a les activitats destinades a satisfer les distintes necessitats col·lectives o personals de a 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

Article 41. Ús bàsic 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, utilatge i útils, la producció artesanal i les arts plàstiques, bugaderies, tintoreries, fusteries, ferreries i similars.

Article 43. Ús bàsic d'Equipaments Comunitaris (3)

L'ús bàsic correspon a les activitats destinades a satisfer les distintes necessitats col·lectives o personals de a 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 de 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.

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.

3.7. 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.

NORMATIVA VIGENT

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

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

NORMATIVA PROPOSADA

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 (**)	1,2,3 i 4 (**)
	1.3 Industrial tecnològic	TOTS	1,2,3 i 4	TOTS	1,2,3 i 4	TOTS	1,2,3 i 4	TOTS (**)	1,2,3 i 4 (**)
	1.4 Magatzems	TOTS	5	TOTS	5	TOTS	5	NP	NP
	1.5 Tallers industrials	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
Ús Terciari i Quaternari d'avantguarda	2.1 Comercial	300 m ²	2	300 m ²	2	300 m ²	2	NP	NP
	2.2 Administratiu	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4	NP	NP
	2.3 Establiments públics	300 m ²	2	300 m ²	2	300 m ²	2	NP	NP
	2.4 Quaternari d'avantguarda	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS (**)	1,2,3 i 4 (**)
Ús d'equipaments comunitaris	3.1 Sociocultural	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4	NP	NP
	3.2 Docent	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4	NP	NP
	3.3 Administratiu-institucional	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4	NP	NP
	3.4 Esportiu	300 m ²	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS (**)	1,2,3 i 4 (**)
	3.5 Sanitari	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
	3.6 Recreatiu	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
	3.7 I+D	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS (**)	1,2,3 i 4 (**)
	3.8 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

D: dimensió:

N.P.: No permès

Segons N.E.: 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:

N.P.: 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.

(*) 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.

7 ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA

Segons l'article 59.4 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, les propostes de modificacions dels plans urbanístics han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.

La present modificació no suposa l'alteració de les qualificacions ni l'establiment de nous serveis o infraestructures que suposin un increment de la mobilitat rodada.

En tot cas, l'execució de l'ampliació del metro de Palma suposa la reducció de viatges en vehicle motoritzat privat fins al ParcBIT, afavorint la mobilitat sostenible amb la implantació del transport públic col·lectiu cap a aquest gran centre de treball.

D'acord a això, es considera que la modificació proposada no té efectes significatius sobre la mobilitat del Parc, més enllà de la reducció considerable de trànsit de vehicles que suposarà l'arribada del metro i, en conseqüència, no es considera necessària la incorporació d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

8 TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA

L'article 55 de la LUIB¹ s'estableix la tramitació que ha de seguir l'instrument de planejament. Addicionalment, i específicament per aquest pla, és d'aplicació l'article 55 del decret llei 3/2024, de 24 de maig. Així, la tramitació que ha de seguir la modificació del Pla especial de desenvolupament del ParcBIT és la següent:

Aprovació inicial Correspon al Consell de Govern De la documentació completa, inclosa la relativa a la tramitació ambiental que sigui preceptiva. En aquest cas s'adjunta un informe tècnic justificatiu de la no subjecció a Avaluació Ambiental Estratègica. ➔ S'haurà de fer una consulta prèvia no vinculant a l'òrgan ambiental.	
Informació pública:	30 dies per instruments que no comporten AAE ordinària. <i>Què ha d'incloure:</i> Anunci BOIB. Publicació a la seu electrònica de l'administració que tramita el procediment. Aquest procés ha de dur-se a terme en compliment del que estableix l'article 12 de la LUIB de participació ciutadana i accés a la informació.
Sol·licitud d'informes a administracions afectades:	A mode no exhaustiu es relacionen les següents (Art. 55 DL 3/2024): - Serveis tècnics d'urbanisme, del Departament de territori del Consell de Mallorca - Ajuntament de Palma

Introducció de les modificacions procedents del procés d'informació pública i de sol·licitud d'informes a administracions afectades:

Si els canvis són substancials, la documentació completa s'ha de sotmetre de nou a informació pública.

Aprovació definitiva

Correspon al Consell de Govern

¹ Per a qualsevol aclariment consultar l'article 55 de la Llei 12/2017, disponible en el següent enllaç:
https://www.caib.es/sites/institutestudisautonomics/ca/n/llei_12-2017/

II. ESTUDIS ECONÒMICS

S'inclou en aquest apartat l'estudi econòmic i financer i l'informe de sostenibilitat econòmica d'acord amb el que estableix l'apartat 4 de l'article 59 de la LUIB.

4. Les propostes de modificacions de plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i d'abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas: (...)

Han d'incorporar la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la seva formulació preceptiva, en els termes establerts en aquesta llei i en la legislació vigent.

L'article 47 de la LUIB estableix el contingut dels estudis econòmics del planejament.

Article 47. Contingut dels estudis econòmics del planejament

1. L'estudi econòmic i financer del pla general conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions de transformació urbanística previstes a l'estudi, la identificació dels subjectes públics o privats responsables de la seva execució i l'anàlisi de les previsions de finançament públic d'aquelles que corresponen a l'administració, així com l'establiment dels terminis en què se'n preveu el desenvolupament.

2. L'informe de sostenibilitat econòmica, en funció de les determinacions establertes en el pla general i en els instruments de planejament de desenvolupament actualitzats en el moment de la seva execució, és aplicable a les actuacions a què es refereix l'article 23.2 d'aquesta llei, excepte en les de dotació quan no comportin cessions de sòl públic que requereixin el manteniment per l'administració actuant. L'informe ha de ponderar l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, en els termes establerts en la legislació estatal.

Específicament i en relació amb l'impacte econòmic per a la hisenda local, s'han de quantificar els costos de manteniment per a la posada en marxa i la prestació dels serveis públics necessaris per atendre el creixement urbà que preveu el pla general, i s'ha d'estimar l'import dels ingressos municipals derivats dels principals tributs locals, en funció de l'edificació i la població potencial previstes, avaluats en funció dels escenaris socioeconòmics previsibles fins que estiguin acabades les edificacions que l'actuació comporta.

3. La memòria de viabilitat econòmica s'ha d'incloure en el pla general i en els instruments de planejament que el desenvolupin i s'ha de referir a les actuacions que incrementin l'índex d'edificabilitat bruta o canviïn l'ús global pel que fa a les determinacions estructurals establertes en el planejament anterior, aplicable a aquelles de nova urbanització, de dotació i de renovació urbanes, així com a les edificatòries rehabilitadores i ha d'incloure un balanç comparatiu relatiu a la rendibilitat econòmica, en els termes establerts en la legislació estatal.

4. En les avaluacions econòmiques que s'han de realitzar, un perit taxador expert i de competència reconeguda o una societat de taxació homologada oficialment ha d'acreditar els valors de repercussió de sòl o de venda dels productes immobiliaris derivats dels estudis de mercat procedents.

Així doncs, d'acord amb els tres estudis econòmics requerits, el primer, atén a la identificació dels subjectes responsables de l'execució de les previsions del planejament i a la seva avaluació econòmica, el segon, atén a l'equilibri pressupostari que haurà de produir-se entre les despeses necessàries per al manteniment i conservació de les dotacions i infraestructures públiques i els ingressos tributaris que les actuacions urbanitzadores generin per a la Hisenda municipal i, el tercer, atén a la rendibilitat econòmica, fonamentalment privada, que generen les noves unitats d'actuació. En aquest cas, vist que no es generen noves unitats d'actuació, els estudis econòmics no incorporen memòria de viabilitat econòmica.

En aquest cas, vist que la modificació proposada no suposa la previsió de nous sòls dotacionals o infraestructures públiques, ni genera un increment del sòl urbà ni de la població, no procedeix la redacció de l'informe de sostenibilitat econòmica.

Així mateix, i atès que no es generen noves unitats de transformació urbanística, ni es modifiquen les existents, no és necessària la incorporació de la memòria de viabilitat econòmica.

III. NORMATIVA

A continuació es transcriu de forma ordenada i completa la redacció proposada de tots els articles modificats (articles 9, 22, 28, 40, 41, 43 i 45).

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 bàsic terciari i quaternari d'avantguarda.
 - b) Zona B. Ús principal: Ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda.
 - c) Zona C1. Ús principal: Ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda i residencial comunitari.
 - d) Zona C2. Ús principal: Ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda.
 - e) Zona D. Ús principal: Ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda.
 - f) Zona E/F. Ús principal: Ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda.
2. Zones lliures:
 - a) Parcs
 - b) Corredors de Paisatge
 - c) Zones agrícoles

Article 22. Normativa reguladora de l'edificació a les Zones 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 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 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, 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 40. Classificació dels usos bàsics i detallats

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
Dotacional	2. Terciari i Quaternari d'avantguarda	2.1 Comercial
		2.2 Administratiu
		2.3 Establiments públics
		2.4 Quaternari d'avantguarda
	3. Equipaments comunitaris	3.1 Sociocultural
		3.2 Docent
		3.3 Administratiu-institucional
		3.4 Esportiu
		3.5 Sanitari
		3.6 Recreatiu
		3.7 Innovació i desenvolupament
		3.8 Residencial comunitari
	4. Comunicacions i infraestructures	4.1 Xarxa viària
		4.2 Instal·lacions i serveis
		4.3 Transport
		4.4 Telecomunicacions
		4.5 Aparcaments de vehicles
		4.6 Espais lliures

Article 41. Ús bàsic 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, ferrerries i similars.

Article 43. Ús bàsic 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. Destinats 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 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 (**)	1,2,3 i 4 (**)
	1.3 Industrial tecnològic	TOTS	1,2,3 i 4	TOTS	1,2,3 i 4	TOTS	1,2,3 i 4	TOTS (**)	1,2,3 i 4 (**)
	1.4 Magatzems	TOTS	5	TOTS	5	TOTS	5	NP	NP
	1.5 Tallers industrials	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
Ús Terciari i Quaternari d'avantguarda	2.1 Comercial	300 m ²	2	300 m ²	2	300 m ²	2	NP	NP
	2.2 Administratiu	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4	NP	NP
	2.3 Establiments públics	300 m ²	2	300 m ²	2	300 m ²	2	NP	NP
	2.4 Quaternari d'avantguarda	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS (**)	1,2,3 i 4 (**)
Ús d'equipaments comunitaris	3.1 Sociocultural	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4	NP	NP
	3.2 Docent	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4	NP	NP
	3.3 Administratiu-institucional	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4	NP	NP
	3.4 Esportiu	300 m ²	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS (**)	1,2,3 i 4 (**)
	3.5 Sanitari	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
	3.6 Recreatiu	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
	3.7 I+D	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS (**)	1,2,3 i 4 (**)
	3.8 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.

IV. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ.

A continuació es relacionen els plànols que s'adjunten a aquest document:

Plànols d'Informació

- I_1 Zonificació	(vigent)	E 1/3.000
- I_2 Parcel·les Fase A – Consolidació	(vigent)	E 1/3.000
- I_3 Parcel·les Fase B – Àmbit I	(vigent)	E 1/3.000
- I_4 Parcel·les Fase B – Àmbit II	(vigent)	E 1/3.000

Plànols d'Ordenació

- O_1 Zonificació	(modificat)	E 1/3.000
- O_2 Parcel·les Fase A – Consolidació	(modificat)	E 1/3.000
- O_3 Parcel·les Fase B – Àmbit I	(modificat)	E 1/3.000
- O_4 Parcel·les Fase B – Àmbit II	(modificat)	E 1/3.000

El document de *Modificació puntual núm. 6 del Pla Especial de Desenvolupament del ParcBIT per a l'ordenació de l'arribada del Metro i la introducció de nous usos detallats*, ha estat redactat per l'equip de **GAAT. Estudi d'urbanisme, territori i medi ambient.**

Palma, abril de 2025

Aina Soler Crespí, arquitecta

En representació de l'equip redactor