

**ParcBIT**  
Fundació Balear d'Innovació i Tecnologia



**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 5 DEL PLA ESPECIAL  
DE DESENVOLUPAMENT DEL PARCBIT  
MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA**



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial. GAAT

Abril 2020



## ÍNDEX

<b>1</b>	<b>ASPECTES INTRODUCTORIS</b>	<b>5</b>
	1.1 INTRODUCCIÓ	5
	1.2 ANTECEDENTS	5
	1.3 JUSTIFICACIÓ DE LA FORMACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	6
	1.4 CONTINGUT DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	9
	1.5 AUTORIA TÈCNICA	9
<b>2</b>	<b>OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA</b>	<b>11</b>
	3.1 LÍNIES D'ACTUACIÓ	11
	3.2 RESUM EXECUTIU DE CANVIS	12
<b>4</b>	<b>AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS PROPOSADES</b>	<b>23</b>
<b>5</b>	<b>JUSTIFICACIÓ DE COMPLIMENT DE LA NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL</b>	<b>25</b>
	<b>ANNEX I. ANNEX CARTOGRÀFIC</b>	<b>27</b>



# 1 ASPECTES INTRODUCTORIS

## 1.1 INTRODUCCIÓ

El present document correspon a la memòria de la modificació puntual núm. 5 del Pla Especial de Desenvolupament del ParcBIT. La proposta de modificació s'ajusta al marc legal que constitueixen les determinacions generals de la Llei 2/93 de creació del Parc Balear d'Innovació Tecnològica i a les Normes Subsidiàries i Complementàries del ParcBIT. També s'adequa a l'article 58 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl i a l'article 171 del Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca.

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 s'ha plantejat en tres fases d'execució diferents, trobant-se la fase A, ubicada en el centre de l'àmbit del Pla Especial, amb una urbanització executada al 100% i amb una alta ocupació de les parcel·les. En l'actualitat hi ha 117 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 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. 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 creuat per dos torrents que habitualment no duen aigua: el torrent de na Bàrbara i el torrent des Putxet.

## 1.2 ANTECEDENTS

### Llei 2/1993, de 30 de març, de creació del Parc Balear d'Innovació Tecnològica

El ParcBIT va ser creat per la Llei 2/1993, essent una acció que s'inseria en l'Estratègia de Desenvolupament i Innovació Tecnològica per convertir Balears en un referent en matèria d'innovació tecnològica.

D'acord amb el previst a l'article 3 d'aquesta Llei, la planificació urbanística del ParcBIT es realitzarà mitjançant unes Normes Subsidiàries i Complementàries, la formulació de les quals correspon al Govern de la Comunitat Autònoma.

La Llei 2/1993 va ser modificada per la Llei 5/1996, de 18 de desembre, de diverses mesures tributàries i administratives, i Llei 13/2012, de 20 de novembre, de mesures urgents per a l'activació econòmica en matèria de indústria i energia, noves tecnologies, residus, aigua, altres activitats i mesures tributàries.

### Normes Subsidiàries i Complementàries del ParcBIT

Les Normes Subsidiàries i Complementàries del ParcBIT varen ser aprovades definitivament per acord del Consell de Govern de 7 de febrer de 1997. Les determinacions d'aquestes NS i NC són de caràcter vinculant per a l'ordenació del ParcBIT.

L'article 2.2 estableix que l'ordenació detallada del ParcBIT serà determinada "pel propi planejament especial respectant en tot cas els condicionants que, al respecte, es fixin en aquestes normes".

L'article 5, d'usos globals, determina quins són els usos admissibles al ParcBIT, fent especial menció als enquadrats dins dels conceptes coneguts com a sector secundari avançat i sectors terciari i quaternari de avantguarda.

*"Article 5. Usos globals*

*1. Es determinen com a admissibles els següents usos globals, segons la definició i classificació que sobre aquests contenen les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Palma: Residencial unifamiliar, Residencial plurifamiliar, Secundari, Terciari, Equipament comunitari, Comunicacions i infraestructures, i Espais lliures.*

*2. Atès que per la seva especificitat no es troben incorporats a la relació d'usos abans citada, es determinen així mateix com a admissibles els usos enquadrats dins dels conceptes coneguts com sector secundari avançat i sectors terciari o quaternari de vanguarda.*

*3. L'assignació d'usos globals admissibles es fa amb el caràcter d'usos compatibles o complementaris, havent cada Pla Especial de Desenvolupament del ParcBIT de justificar degudament que els usos que definitivament triïn per al seu detall, són compatibles entre sí i congruents, en la seva proporció, amb les característiques generals del projecte."*

#### Pla Especial de Desenvolupament del ParcBIT

La figura del Pla Especial de Desenvolupament va ser prevista en l'article 3.2 de la Llei 2/1993, amb la funció de complementar i desenvolupar les determinacions de les NS i NC del ParcBIT. El Pla Especial va ser aprovat definitivament el 26 de març de 1999 per Acord del Consell de Govern. Des de llavors, s'han dut a terme 4 modificacions puntuals, la darrera amb data de gener de 2010.

### **1.3 JUSTIFICACIÓ DE LA FORMACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL**

Des del punt de vista jurídic, l'**oportunitat** i la possibilitat de procedir a la modificació del Pla Especial de Desenvolupament del ParcBIT, es justifica en les determinacions del propi Pla i en la legislació urbanística vigent.

El Pla Especial, en el seu article 4 sobre vigència i publicitat del Pla, estipula que la vigència serà indefinida, sens perjudici de la seva modificació o revisió. La modificació es podrà portar a terme sempre que es justifiqui expressament la necessitat.

En aquest mateix sentit, l'article 56 de la *Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl* (LOUS) es refereix a la vigència indefinida dels instruments de planejament urbanístic, que són susceptibles de suspensió, modificació i revisió.

Pel que fa a la modificació d'instruments de planejament urbanístic, l'article 58 LOUS apunta que s'entén per modificació la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes de l'article 57. També s'ha d'estar al dispostat en l'article 171 del Reglament de la LOUS per a l'àmbit de Mallorca.

**Article 58****Modificació dels instruments de planejament urbanístic**

1. La modificació de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

No obstant això, l'ajuntament podrà modificar l'ús detallat d'un equipament definit pel planejament per a terrenys de titularitat pública a un altre diferent, dins d'aquest ús global, mitjançant un acord de plenari que només s'ha de sotmetre al tràmit establert en l'apartat 2 de l'article 74 d'aquesta llei. L'acord d'aprovació definitiva i el contingut de la modificació de l'ús dels terrenys esmentats haurà de comunicar-se igualment a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al consell insular corresponent.

En el cas del pla general municipal s'entén per modificació la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior.

2. Si la modificació d'un instrument de planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats en l'article 43 d'aquesta llei, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 5 m<sup>2</sup> per habitant o plaça en cas d'ús residencial o d'allotjament turístic, i de 5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre d'altres usos. A més, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que es deriven de la modificació.

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.

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, han de:

- Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
- Incorporar l'informe corresponent per al procediment d'avaluació ambiental de l'instrument. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.

5. Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, bé un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, bé una modificació dels usos del sòl, hauran 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.

**Article 171. Modificació dels instruments de planejament urbanístic**

1. La tramitació de la modificació de qualsevol dels elements o determinacions d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació i l'aprovació, d'acord amb la LOUS i aquest Reglament.

2. En el cas del pla general municipal, s'entén per modificació la seva alteració mitjançant la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en

*la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'anterior article 170.*

*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 la justificació de la proposta adequadament i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, l'ha de denegar.*

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

*a) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i normes urbanístiques objecte de modificació.*

*b) 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) Incorporar, si escau d'acord amb la legislació aplicable, l'informe corresponent per al procediment d'avaluació ambiental de l'instrument. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.*

Atès que les modificacions proposades no suposen alteracions substancials dels models d'implantació urbana, de la classificació del sòl o de les determinacions per al desenvolupament urbanístic, ni es dóna cap dels supòsits per als quals és necessària la revisió segons l'article 57 LOUS, es considera que ens trobam davant d'un supòsit de modificació puntual.

La modificació que es proposa únicament preveu modificar el règim d'usos existents al parc per adequar el contingut del Pla Especial al de les Normes Subsidiàries i Complementàries. En la redacció vigent, s'obvien alguns usos que s'haurien de permetre d'acord amb les característiques i finalitats del parc, per la qual cosa es proposen tota una sèrie de canvis que s'enumeren i es descriuen detalladament en l'apartat tercer d'aquesta memòria.

La **necessitat** de la modificació es justifica, per tant, perquè és necessari que un parc tecnològic com és el ParcBIT pugui acollir diverses activitats de telecomunicacions i infraestructures, petits tallers, laboratoris científics o d'altra naturalesa. La seva presència en el parc ha de ser permesa en tant que aquest preten acollir activitats que desenvolupin tasques d'investigació, alta tecnologia i serveis avançats. La redacció vigent del pla limita la implantació de determinades activitats, en contradicció amb l'esperit del Parc i amb les Normes Subsidiàries i Complementàries del ParcBIT. També és necessari regular la instal·lació d'establiments públics, comerços i equipaments esportius per donar serveis als treballadors i usuaris del Parc.

Es tracta de tota una sèrie de casuístiques que no es contemplaren en el moment de la redacció inicial del Pla Especial. Això no obstant, el ParcBIT és una realitat en funcionament que, com a tal, planteja noves necessitats a cobrir i és objecte del Pla Especial adaptar-s'hi.



## 1.4 CONTINGUT DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La documentació de la modificació puntual que es presenta per a ser aprovada inicialment està formada pels següents documents:

- a) La **Memòria Justificativa**, el present document, en la que es justifica la modificació, i s'identifiquen i descriuen les determinacions i normes urbanístiques objecte de modificació.
- b) Text refós de la **normativa**, que inclou en la normativa del Pla Especial els canvis incorporats. En aquest document s'inclouen els canvis de la modificació puntual en un document que conté tot el contingut del Pla Especial. Els articles que han patit modificacions estan recollits, exhaustivament, en el resum executiu de canvis d'aquesta memòria (apartat 3.2). La resta d'articles mantenen la redacció vigent.
- c) Els **plànols** d'ordenació que es veuen afectats per la present modificació puntual, que es corresponen amb els plànols PO\_1, PO\_2, PO\_3 i PO\_4. S'inclouen també, com a plànols d'informació, els plànols d'ordenació vigents que es substitueixen.
- d) **Document inicial d'avaluació ambiental estratègica simplificada**, per tal de què l'òrgan ambiental de la Comunitat Autònoma admeti el seguiment del procés d'AAE simplificada, d'acord amb allò que preveu l'article 6 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- e) **L'Estudi de mobilitat generada** que té per objectiu fer una diagnosi de l'estat de la mobilitat a l'àmbit del ParcBIT i valorar la mobilitat generada per les actuacions proposades. A més, amb la intenció de que els promotors, juntament amb les administracions competents, contribueixin a incentivar el transport públic donant-li prioritat front al vehicle privat, s'exposaran un seguit de mesures o propostes de millora que ajudin a contribuir en la consecució d'una mobilitat sostenible.

## 1.5 AUTORIA TÈCNICA

Aquest document ha estat elaborat pel Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial SL, entre novembre de 2015 i març de 2020.

L'equip que ha treballat en el document entre novembre 2015 i juny 2019 està integrat per:

- Josep Antoni Aguiló Oliver, arquitecte
- Maria Magdalena Pons Esteva, geògrafa i advocada
- Antoni Pons Esteva, geògraf.
- Vicenç Guasp Vivó, geògraf.

L'equip que ha treballat en el document entre juny 2019 i març 2020 està integrat per:

- Margalida Mestre Morey, geògrafa
- Aina Soler Crespí, arquitecta
- Aleix Calsamiglia Reguant, geògraf

## 2 OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

S'observa una contradicció entre la regulació d'usos actual del pla especial amb l'esperit del parc per a ser un entorn per al desenvolupament de tecnologies avançades i d'investigació científica. El ParcBIT té entre les seves funcions la de facilitar a empreses i professionals que puguin instal·lar-se a les Illes Balears, promocionant la investigació i el desenvolupament, vinculant l'activitat universitària i d'investigació a l'econòmica i social i oferint sòl adequat, competitiu i preparat per a ser ocupat ràpidament.

També s'observa una incongruència amb les Normes Subsidiàries i Complementàries del ParcBIT pel que fa a la regulació d'usos, que són l'instrument d'ordenació jeràrquicament superior al Pla Especial. L'article 5 de les NS i NC, d'usos globals, determina quins són els usos admissibles al ParcBIT, fent especial menció als enquadrats dins dels conceptes coneguts com a sector secundari avançat i sectors terciari i quaternari d'avantguarda. En canvi, el Pla Especial, amb la seva redacció vigent, en limita la implantació amb una regulació d'usos excessivament hermètica.

La present modificació puntual té per objecte un canvi en el règim d'usos, en el sentit d'aprofundir en la seva regulació per permetre activitats fins ara no permeses, com ara les relacionades amb el subsector industrial telemàtic, i limitar o condicionar la implantació de determinats usos. En concret, es pretén donar cabuda a diverses activitats de telecomunicacions i infraestructures, petits tallers, laboratoris, usos científics, etc... ja que la seva presència en el parc ha de ser permesa en tant que aquest pretén acollir activitats que desenvolupin tasques d'investigació, alta tecnologia i serveis avançats. També es regula la instal·lació d'establiments públics, comerços i equipaments esportius, si bé amb una superfície màxima de 300 m<sup>2</sup>. El motiu d'aquesta limitació és perquè el que es vol és donar serveis als treballadors i usuaris del Parc, no crear activitats que per si mateixes n'alterin la finalitat i atreguin clients de l'exterior. En aquest sentit, es preveuen tota una sèrie de canvis en la normativa i la cartografia que es resumeixen detalladament en l'apartat tercer de la present memòria.

Així mateix, també es proposa incrementar l'espai destinat a serveis d'interès públic i social, canvi motivat per la necessitat de disposar de més espai destinat a aquesta qualificació. Aquest canvi afecta únicament a una parcel·la i no suposa cap modificació de l'ocupació ni de l'edificabilitat permeses.

### 3 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

#### 3.1 LÍNIES D'ACTUACIÓ

Les principals línies d'actuació de la present modificació es poden resumir en els següents punts:

- **Es modifica la regulació del règim d'usos permesos a les parcel·les del ParcBIT.**

En la normativa s'estableixen d'una banda els usos bàsics i detallats, a partir dels quals es determinen quins són els usos d'activitats que contempla el Pla Especial i, d'altra banda, els usos principals i complementaris que conté cada zona, en funció de la seva adequació i dels seus objectius perseguits. Tal com es detalla en les normes urbanístiques del Parc, a cada zona li són atribuïts com a usos principals uns usos bàsics i com a complementaris uns usos detallats.

Amb anterioritat a aquesta Modificació puntual el Pla Especial limitava certs usos per a la seva implantació al ParcBIT. Aquesta limitació va en contra de la seva pròpia naturalesa i finalitat. Això és així, degut a que el Parc pretén estar adaptat a les noves activitats que sorgeixen conseqüència dels canvis en el procés d'evolució de la innovació i la tecnologia que es produeixen arreu del món i que també acaben per concretar-se a la nostra Comunitat.

És per això que l'ús bàsic de les zones A, B, C, D i E/F canvia per passar de "terciari: comercial i administratiu" a "terciari i quaternari d'avantguarda".

També s'ha afegit a les normes del Pla Especial un Títol 8, sobre normes reguladores d'usos del Pla Especial, que regula de manera més detallada la implantació d'usos al ParcBIT. Amb la nova ordenació es dona cabuda a determinats usos industrials i a usos de comunicacions i infraestructures, que no té sentit que siguin exclosos d'un parc tecnològic, a la vegada que prohibeix l'ús industrial convencional (en contraposició a l'ús industrial tecnològic) a les zones A, B, C, D, E/F, G i H. D'aquesta manera, l'ús industrial convencional, entès com aquell que consisteix en la transformació de matèries primeres i elaboració de productes, queda exclòs explícitament de l'àmbit del ParcBIT.

D'altra banda, es permet la presència de serveis per als treballadors i usuaris del parc, però aquests serveis tenen una superfície màxima límit (de 300 m<sup>2</sup>), perquè el que es vol és donar serveis als treballadors i usuaris del Parc, no crear activitats que per si mateixes n'alterin la finalitat i atreguin clients de l'exterior.

En darrer lloc, es prohibeixen els aparcaments en les zones G i H. En les zones A, B, D i E/F es permeten en soterrani i es condicionen a les normes edificatòries de cada parcel·la. En la zona C, passen a estar permesos en soterrani, planta baixa o en tot l'edifici si és exclusiu d'aparcaments. Actualment, estan permesos a les zones A, D, E/F i G.

- **Canvia la qualificació de la parcel·la núm. 24 de la fase A**, que passa d'adscriure's a la Zona C (ús terciari) a adscriure's a la zona G (equipaments comunitaris). Aquest canvi està motivat per la necessitat de disposar de més espai destinat a serveis d'interès públic i social. En el cas concret de la parcel·la núm. 24, aquesta és contigua a altres parcel·les amb la mateixa qualificació, el que justifica el perquè d'aquest emplaçament. La superfície de la parcel·la és de 2.502 m<sup>2</sup> i el sostre edificable de 3.002 m<sup>2</sup>.

S'ha d'assenyalar que aquest canvi no suposa cap modificació de l'ocupació i l'edificabilitat permeses, de manera que es tracta d'un simple canvi d'usos principals permesos en una determinada parcel·la.

- Per últim, s'aprofita l'avinentsa de la modificació per a **corregir algunes errades ortogràfiques i semàntiques**, presents en el Pla Especial vigent i per fer alguns aclariments.

## 3.2 RESUM EXECUTIU DE CANVIS

### CANVIS AL DOCUMENT DE NORMES URBANÍSTIQUES

S'han dut a terme els següents canvis en el document normatiu del Pla Especial de Desenvolupament del ParcBIT:

**1. S'han substituït les referències al ParcBIT Desenvolupament SA per "*Fundació Balear d'Innovació i Tecnologia*".** Aquest canvi es dona en els articles 1, 12, 15, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26. Es tracta d'una referència que es mantenia des de la primera versió del Pla Especial i que requeria ser actualitzada.

**2. Es modifica l'article 9, de Delimitació de zones, en el sentit de modificar l'ús bàsic de les zones lucratives.** En l'ordenament vigent, l'ús bàsic d'aquestes zones era el "terciari: comercial i administratiu". La classificació de l'ús bàsic es substitueix per la de "**ús principal**" el qual fa referència a "**l'ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda**".

**3. A mode d'aclariment, s'afegeix al punt 1.b de l'article 10, sobre Delimitació de Sistemes, que es "*correspon amb les zones G i H*".**

**4. S'ha modificat l'article 18, de Determinacions comunes a les zones i sistemes.**

S'ha modificat l'apartat b del punt 1, per tal d'aclarir que es refereix a les normes urbanístiques vigents a l'àmbit.

Redacció original:

*b. Les zones que qualifica aquest Pla Especial es regiran per les determinacions contingudes en les presents Normes Urbanístiques.*

Redacció proposada:

*b. Les zones que qualifica aquest Pla Especial es regiran per les determinacions contingudes en les Normes Urbanístiques vigents de l'àmbit.*

Pel que fa al punt 2, s'ha modificat aquest punt per tal d'aclarir què s'entén com a ús majoritari (**almenys un 51%**) i per tal de remetre l'ordenació d'usos a les normes reguladores d'usos que s'incorporen arran de la present modificació.

Redacció original:

*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. Es consideren usos bàsics:*

*S'entén com l'ús dominant que caracteritza una zona, subzona o sistema, que la modificació estableix com a majoritari respecte als altres usos específics que poden establir-s'hi.*

*b. Es consideren usos complementaris:*

*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.*

Redacció proposada:

*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 principals i complementaris:*

*a. Ús principal: s'entén com l'ús bàsic dominant que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el Pla Especial estableix com a majoritari (almenys un 51%) respecte als altres usos bàsics que poden establir-s'hi.*

*b. Ús complementari: s'entén per ús complementari aquell ús detallat que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ser contradictori amb l'ús principal.*

*Així mateix, i tal com es detalla al Títol 8 de les presents normes urbanístiques, els usos principals i complementaris de cada zona venen definits com a bàsics i detallats:*

*c. Ús bàsic: s'entenen per usos bàsics aquells definits en l'article 40 de les presents normes. Aquests són: l'ús bàsic industrial (secundari), l'ús bàsic terciari i quaternari d'avantguarda, l'ús bàsic d'equipaments comunitaris i l'ús bàsic de comunicacions i infraestructures. Cada un d'aquests usos bàsics engloba diferents usos detallats.*

*d. Ús detallat: s'entén per ús detallat aquell que es correspon a un seguit d'activitats concretes o més específiques dins de cada ús bàsic.*

*Tot els usos venen definits a la present normativa, a l'article 45 s'hi detallen els usos permesos a les zones A, B, C, D, E/F, G i H.*

#### **5. Es modifica la regulació de la zona A (article 20):**

a) En relació a la zona A de la fase A, si bé seran preceptius els estudis de conjunt ja realitzats, s'aclareix que *"en cas de contradicció prevaldrà l'indicat en el Pla Especial"*.

b) Pel que fa a la regulació dels usos al punt f. s'introdueixen:

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

La regulació dels usos complementaris deixa de ser orientativa per ser vinculant?

**6. Es modifica la regulació d'usos de la zona B (article 21).** Pel que fa a la regulació dels usos permesos, al punt 1.b. s'estableixen:

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

La regulació dels usos complementaris deixa de ser orientativa per ser vinculant.

**7. Es modifica la regulació d'usos de la zona C (article 22).** Pel que fa a la regulació dels usos permesos, al punt 1.b. s'estableixen:

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

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

La regulació dels usos complementaris deixa de ser orientativa per ser vinculant.

**8. Es modifica la regulació d'usos de la zona D (article 23).** Pel que fa a la regulació dels usos permesos, al punt 1.c. s'estableixen:

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

La regulació dels usos complementaris deixa de ser orientativa per ser vinculant.

**9. Es modifica la regulació d'usos de la zona E/F (article 24).** Pel que fa a la regulació dels usos permesos, al punt 1.d. s'estableixen:

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

La regulació dels usos complementaris deixa de ser orientativa per ser vinculant.

**10. Es modifica la regulació d'usos de la zona G (article 25).** Pel que fa a la regulació dels usos permesos, al punt 1.a. s'estableixen:

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

La regulació dels usos complementaris deixa de ser orientativa per ser vinculant.

**11. Es modifica la regulació d'usos de la zona H (article 26).** Pel que fa a la regulació dels usos permesos, al punt 1.b. s'estableixen:

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

La regulació dels usos complementaris deixa de ser orientativa per ser vinculant.

**12. S'eliminen les remissions al document núm. 5 del Pla Especial (Normativa Energètica).** Atès que aquest fou elaborat al 1999, es tracta d'una normativa energètica obsoleta. És preferible simplificar la remissió al Codi Tècnic de l'Edificació, que és més restrictiu, actualitzat i d'aplicació estandaritzada. Aquest canvi s'incorpora als articles 20, 21, 22, 23, 24, 25 i 26.

**10. S'ha modificat l'article 25, de Normativa reguladora de l'edificació a la zona G,** per tal d'adequar el sostre màxim al canvi introduït en la parcel·la 24 de la fase A. Així es preveu que el sostre màxim passi de 21.058 m<sup>2</sup> a **24.060 m<sup>2</sup>**.

S'ha d'aclarir que l'edificabilitat es trasllada de la qualificació C a la G, sense que en conjunt hi hagi cap augment de sostre màxim.

**11. S'ha modificat l'article 28, de Normativa reguladora de les Zones de Serveis (St),** per tal d'incloure a l'apartat 1.h "*infraestructures de telecomunicacions i centres de processament de dades, i altres possibles serveis de caràcter afí, tant de caràcter privat com a públic*" com a "*Ús principal*" de la zona.

A l'apartat e) s'ha actualitzat la referència normativa a la legislació vigent en matèria d'avaluació ambiental.

## **12. S'incorpora el Títol 8, sobre Normes reguladores d'usos**

### *TÍTOL 8. NORMES REGULADORES DELS USOS*

#### *Article 38. Objecte*

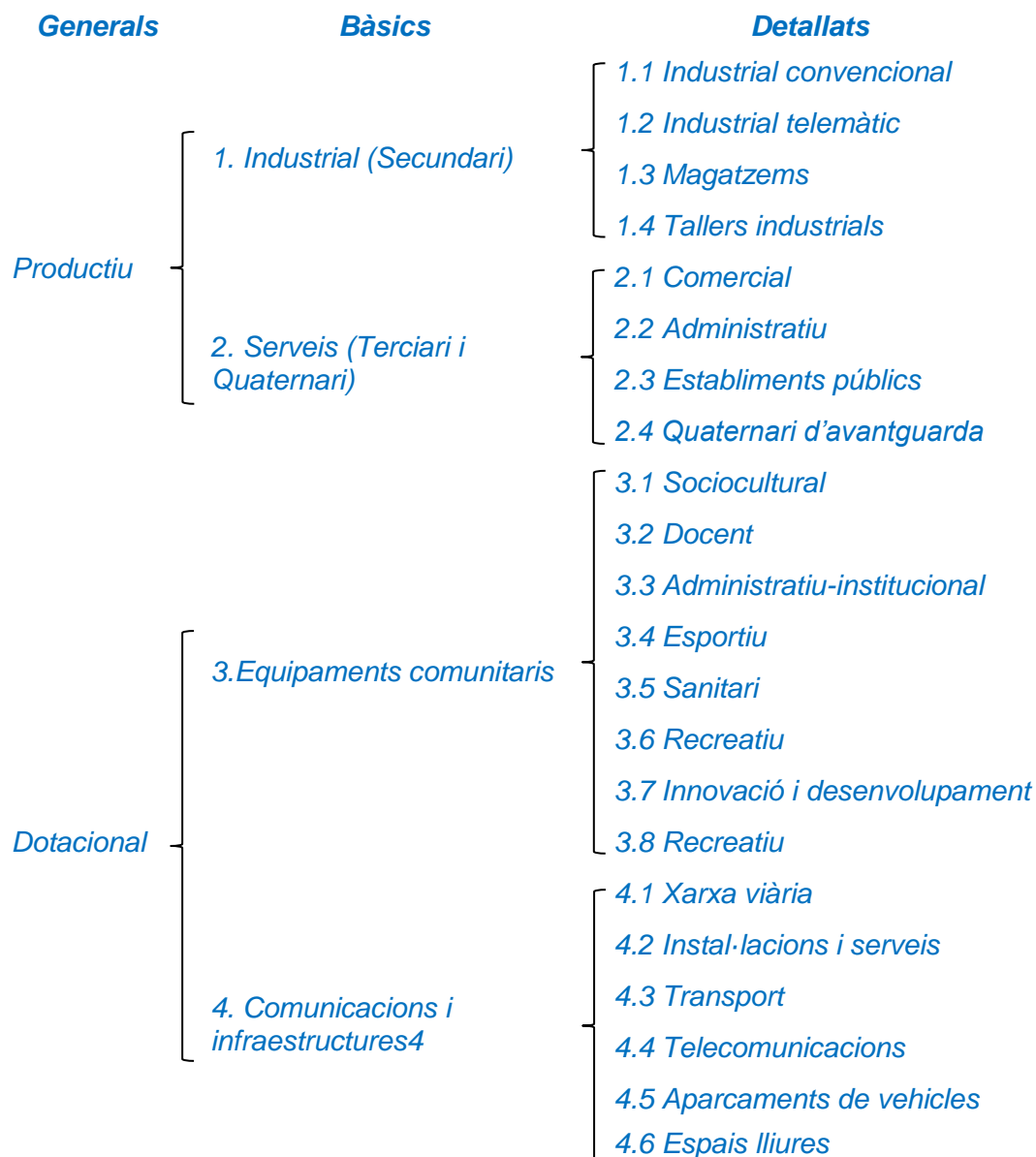
*Els preceptes reguladors d'aquest Títol són els que estableixen les diferents utilitzacions del sòl i de les edificacions, fixant els usos que s'hi poden desenvolupar, segons les diferents categories de sòl que es defineixen en les presents normes del pla especial.*

#### *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 detallats*

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



#### **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 primeres matèries 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, utilitatge i útils, la producció artesanal i les arts plàstiques, bugaderies, tintoreries, fusteries, ferreries i similars.

#### **Article 42. Ús Serveis (Terciari i Quaternari) (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 dels articles 2 i 4 de la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears.

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

S'inclouen en aquest ús, a 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 per 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, etc., 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.*

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.*

*Aquestes activitats, com a principals o bàsiques, podran donar cabuda, sense cap limitació, a altres activitats que s'hagin de desenvolupar com a suport d'aqueixes, de manera que permetin el suport, investigació i bon desenvolupament de les primeres.*

#### **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 estància 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 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 estància 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 industrial 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, 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 <sup>2</sup>	2	300 m <sup>2</sup>	2	300 m <sup>2</sup>	2
	2.2 Administratiu	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4
	2.3 Establiment Públic	300 m <sup>2</sup>	2	300 m <sup>2</sup>	2	300 m <sup>2</sup>	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 Equipament Sociocultural	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4
	3.2 Equipament Docent	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4
	3.3 Equipament Administratiu -Institucional	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4
	3.4 Equipament esportiu	300 m <sup>2</sup>	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4	TOTS	1, 2, 3 i 4
	3.5 Equipament Sanitari	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.
	3.6 Equipament 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	1,2,4,5 i 6
	4.5 Aparcament 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

\* Es permetrà l'ús provisionalment en parcel·les no edificades.

**D dimensió:**

*N.P.:* No permès

*Segons N.E.:* Segons normes edificatòries.

*300 m<sup>2</sup>:* Es limita la superfície màxima a 300 m<sup>2</sup> els establiments públics, comerços i equipaments esportius.

*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.

**12. Pel que fa a les correccions**, a banda d'errades ortogràfiques, s'han corregit aquests articles en el sentit indicat:

- A l'article 15, sobre Conservació de les obres d'urbanització, punt 1, s'ha substituït la paraula Corporativa per *Cooperativa*.
- Als articles 7.1.b i 18.2.a, s'ha substituït l'expressió Modificació Puntual per *Pla Especial*.
- Als articles 20.1.c, 23.1.c i 24.1.d s'ha substituït l'adjectiu alienes (en relació a l'activitat) per *annexes*.
- A l'article 34 de la versió catalana, canvia el codi de la Zona agrícola que passa de "Fuig" a "*Za*".
- A l'article 35 de la versió catalana, es modifica la referència a "caràcter d'escampament" per "*caràcter d'esbarjo*".

En tots aquests casos es tractava d'errades semàntiques existents en la normativa del pla especial vigent que, aprofitant l'avinencesa de la modificació, són esmenades.

### **CANVIS A LA CARTOGRAFIA DEL PLA ESPECIAL**

1) S'ha substituït la qualificació de la parcel·la número 24 de la fase A, que passa d'adscriure's a la Zona C (ús terciari) per adscriure's a la zona G (equipaments comunitaris).

Aquest canvi s'ha reflectit en els plànols d'ordenació PO\_1, PO\_2, PO\_3 i PO\_4.



## 4 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS PROPOSEADES

Segons l'article 45.4 de la LOUS i 118.5 del Reglament, els plans especials, respecte de les actuacions d'urbanització que ordenin, han d'incorporar un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en què es ponderarà en particular 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, així com la suficiència i l'adequació del sòl destinat a usos productius.

En aquest mateix sentit, l'apartat 4, de l'article 22 sobre *Avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà, i garantia de la viabilitat tècnica i econòmica de les actuacions sobre el medi urbà* del Reial Decret 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la *Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana*, és obligatori que els instruments d'ordenació incloguin un informe o memòria de sostenibilitat econòmica.

*"4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."*

El contingut de l'informe de sostenibilitat econòmica per als plans generals es detalla en els articles 39 de la LOUS i 88 del Reglament de la LOUS per a l'àmbit de l'illa de Mallorca. Atès que les normes no descriuen el contingut que ha de tenir l'estudi específicament per als plans especials, s'estarà a l'estipulat en els anteriors articles.

*"Article 39. Contingut de l'informe de sostenibilitat econòmica del Pla General*

*L'informe de sostenibilitat econòmica del pla general conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic i l'anàlisi de la viabilitat econòmica de les actuacions derivades de l'execució del pla, tant si són a càrrec de fons públics com privats.*

*En particular i pel que fa a les actuacions a què es refereixen les lletres a) i b) de l'article 29.2 d'aquesta llei quan les ordeni directament el pla general, aquest informe ponderarà 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, així com la suficiència i l'adequació del sòl destinat a usos productius.*

*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.*

*Quan es delimitin àmbits subjectes a actuacions edificatòries i de regeneració i renovació urbanes, d'acord al previst a la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, l'informe de sostenibilitat econòmica haurà d'incorporar l'establert a l'article 11 de l'esmentada llei estatal."*

Les actuacions previstes en la present modificació puntual no tenen cap cost econòmic, ni públic ni privat, en tant que els canvis proposats pretenen modificar el

règim d'usos i modificar la qualificació d'una parcel·la, sense que això comporti cap alteració de l'aprofitament previst en el planejament vigent.

La modificació puntual núm. 5 no té cap tipus d'incidència sobre les hisendes públiques. La modificació no implica cap canvi en les infraestructures necessàries per al desenvolupament del pla ni es preveu cap altre cost addicional per a la seva posada en funcionament.

Per tot l'exposat en els paràgrafs anteriors, es considera innecessària l'elaboració d'un estudi de sostenibilitat econòmica.



## 5 JUSTIFICACIÓ DE COMPLIMENT DE LA NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL

La modificació compleix totes les determinacions de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, així com del Reglament que la desenvolupa per a l'àmbit de l'illa de Mallorca.

La present modificació puntual del Pla Especial del ParcBIT compleix les previsions del Pla Territorial de l'Illa de Mallorca.

La modificació tampoc no afecta a la resta de plans territorials o sectorials:

- Pla director sectorial de pedreres
- Pla director sectorial de carreteres
- Plans directors sectorials de residus no perillosos
  - Pla director sectorial per a la gestió dels residus urbans de l'illa de Mallorca
  - Pla director sectorial per a la gestió dels residus de construcció, demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de l'illa de Mallorca
- Pla director sectorial energètic de les Illes Balears
- Pla director de transports de les Illes Balears
- Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears

Als efectes de donar compliment a la normativa en matèria d'avaluació d'impacte ambiental vigent, la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental a les Illes Balears (BOIB 109, de 20 d'agost de 2016) i la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental (BOE núm. 296, de l'11 de desembre de 2013), es presenta un document ambiental seguint el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada.

Aina Soler Crespi,  
Arquitecta

Margalida Mestre Morey,  
Geògrafa

Aleix Calsamiglia Reguant,  
Geògraf

Palma, a 17 d'abril de 2020



## **ANNEX I. ANNEX CARTOGRÀFIC**

### **PLÀNOLS DE INFORMACIÓ**

PI-1 ZONIFICACIÓ VIGENT

PI-2 PLÀNOL DE PARCEL·LES VIGENT FASE A - CONSOLIDACIÓ

PI-3 PLÀNOL DE PARCEL·LES VIGENT FASE B - ÀMBIT I

PI-4 PLÀNOL DE PARCEL·LES VIGENT FASE B - ÀMBIT II

### **PLÀNOLS D'ORDENACIÓ MODIFICATS**

PO-1 ZONIFICACIÓ

PO-2 PLÀNOL DE PARCEL·LES FASE A - CONSOLIDACIÓ

PO-3 PLÀNOL DE PARCEL·LES FASE B - ÀMBIT I

PO-4 PLÀNOL DE PARCEL·LES FASE B - ÀMBIT II