

ESTATUTOS DEL PARQUE BALEAR DE INNOVACIÓN TECNOLÓGICA PARCBIT

INTRODUCCIÓN

La Ley 2/1993, de 30 de marzo, de la Presidencia del Govern de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears determinó la creación de un parque industrial de alta tecnología, con un concepto urbanístico de alta calidad, emplazado en el término municipal de Palma de Mallorca, donde se pretende la implantación de un conjunto de empresas seleccionadas, que desarrollen actividades de investigación, alta tecnología y servicios avanzados.

En la citada Ley 2/1993 de creación del Parc BIT se determinó que la planificación urbanística del Parque Balear de Innovación Tecnológica (de ahora en adelante, PARCBIT), se realizase mediante unas Normas Subsidiarias y Complementarias (en adelante NNSS y CC), cuya formulación, tramitación y aprobación definitiva correspondían al Govern de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

Las citadas Normas Subsidiarias y Complementarias fueron aprobadas por el Consell de Govern en sesión celebrada el 7 de febrero de 1997, estableciéndose en su artículo 2 que las mismas debían desarrollarse mediante la formulación de uno o varios Planes Especiales de Desarrollo del PARCBIT.

En fecha de 12 de febrero de 1999 fue definitivamente aprobado el Plan Especial de Desarrollo del PARCBIT (en adelante PED), tramitado según lo dispuesto en el artículo 6.6 de la Ley 2/1993, de 30 de marzo.

La "Modificación nº 1" del Plan Especial de Desarrollo fue aprobada por el Consell de Govern, en sesión de día 16 de febrero de 2001.

Asimismo, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 4 de las normas urbanísticas del Plan Especial de Desarrollo, el Proyecto de Ejecución de la fase A del Plan Especial de Desarrollo, fue aprobado en fecha 30 de abril de 1999, mediante acuerdo del Consell de Govern.

El logro de los fines y objetivos del Parque requiere la cuidadosa selección de las empresas que han de instalarse en el Parque, la realización por éstas de actividades compatibles con la finalidad de dicho parque y el mantenimiento de tales exigencias.

ESTATUTOS

Artículo 1.-

Estos Estatutos, que se inscriben en el Registro de la Propiedad, rigen los servicios y elementos de uso común del PARCBIT, los mecanismos y procedimiento de acceso e instalación de las empresas dentro del Parque y su funcionamiento en el mismo.

Todos los propietarios y usuarios del PARCBIT deberán observar y cumplir con las disposiciones contenidas en los presentes Estatutos y en el Reglamento de Régimen Interior del Parque, así como con la legislación vigente y aplicable.

Artículo 2.- Objeto

Estos Estatutos tienen genéricamente por objeto garantizar el cumplimiento de los fines por los que se creó el Parque Balear de Innovación Tecnológica, y el adecuado mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios del Parque.

En particular, la conservación y mantenimiento de la urbanización comprenderá, entre otros, la de la red viaria; los espacios libres, foresta y jardinería; limpieza; seguridad, control y protección del recinto; infraestructuras e instalaciones integradas en las parcelas de servicios; alumbrado público; y redes abastecimiento, saneamiento y suministro; y, en todo caso:

- El Sistema de Telecomunicaciones, con todos sus elementos, así como las conducciones generales de este servicio, incluyendo el cableado general en fibra óptica y en cobre.
- El Sistema de Residuos Sólidos, con todos sus elementos y maquinaria, así como las conducciones generales de este servicio y el sistema neumático de recogida de residuos.
- El Sistema de Energía, con todos sus elementos y maquinaria, así como las conducciones generales de este servicio, conducciones de abastecimiento de agua fría y agua caliente, sistema de climatización y todos sus componentes.

Artículo 3.- Elementos de uso común

Expresamente se hace constar que, no obstante siendo la titularidad de ParcBIT Desenvolupament, S.A., tienen la consideración de elementos de uso común, y se califican como tales los siguientes:

- Las parcelas identificadas como A, B, C, D y E, destinadas a zona de aparcamiento comunitario.

- Las parcelas denominadas "Parque-1", "Parque-2" y "Parque-3" destinadas a parques.
- Los viales y pasillos paisajísticos.
- El resto de servicios e instalaciones que pueda determinar ParcBIT Desenvolupament, S.A. o entidad que la sustituya.

Artículo 4.- Participación

Los gastos que ocasione el mantenimiento, conservación y administración de estos elementos de uso común y servicios serán sufragados, conforme al coeficiente o cuota de participación de cada parcela, local, módulo o unidad, asignado en el Proyecto de Compensación de la Fase A o del que resulte aplicado en cada una de las fincas resultantes.

Las parcelas y/o sus edificaciones en régimen de copropiedad, distribuirán internamente su cuota de participación asignada, de acuerdo con las que respectivamente tengan establecidas para cada uno de los condominios que la componen.

Al pago de estos gastos estarán afectas las parcelas y construcciones, cualquiera que fuese su propietario y el título de adquisición, desde el momento de su adquisición, siendo este crédito a favor de ParcBIT Desenvolupament, S.A. o de entidad que ésta designe o la sustituya y, posteriormente, de la Entidad de Conservación.

Artículo 5.- Entidad de Conservación

La conservación, mantenimiento y administración del Parque, de acuerdo con lo establecido en el artículo 11.3 de las NNSS y CC, se llevará a cabo por una Entidad de Conservación, con carácter indefinido.

Todos los titulares de las parcelas, locales, módulos o unidades tendrán la obligación de integrarse en la Entidad de Conservación y asumir los derechos y obligaciones inherentes a la misma.

Mientras no se constituya, autorice e inscriba la Entidad de Conservación, sus funciones será asumidas, de forma exclusiva, por ParcBIT Desenvolupament S.A., o por la entidad que ésta designe o la sustituya; pudiendo delegar, en todo o en parte, sus funciones y atribuciones.

Igualmente, se encomienda la administración del Parque a la sociedad ParcBIT Desenvolupament, S.A. o entidad que ésta designe o la sustituya, reconociéndole atribuciones y competencias exclusivas en cuanto a la aplicación de los presentes Estatutos y Reglamento de Régimen Interior; disfrute y cargas de los bienes o elementos de uso común, y en general, a las relaciones de unos propietarios con otros.

Artículo 6.- Finalidad del Parque

Tal como señala la Ley 2/1993, PARCBIT se constituye para crear un entorno adecuado para promover la innovación tecnológica en todas las Illes Balears, favorecer la implantación de profesionales cualificados y potenciar la creación y actuación de empresas de alto valor añadido.

Con ese fin, las actividades permitidas en el Parque, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 5-2 de las NNSS y CC, serán aquellas encuadradas dentro de los conceptos conocidos como “sector secundario avanzado”, “sector terciario” y “sector cuaternario”.

Artículo 7.- Comisión de Admisión de Clientes

Con el objeto de verificar el cumplimiento de los usos que permiten las NNSS y CC, los interesados en instalarse en el Parque, por cualquier título, así como en los supuestos de modificación de la actividad, cuando ya estuvieren instalados en el Parque, deberán someter obligatoriamente su proyecto de instalación y uso o, en su caso, modificación al previo control y aprobación de la Comisión de Admisión de Clientes de ParcBIT Desenvolupament, S.A., o entidad que la sustituya.

Los solares, parcelas, locales, módulos o unidades sólo podrán destinarse a la actividad o actividades que hayan sido previamente aprobadas por la Comisión de Admisión de Clientes.

La Comisión de Admisión de Clientes dispone de su propia normativa.

Artículo 8.- Comisión Técnica de Revisión de Proyectos

La Comisión Técnica de Revisión de Proyectos viene regulada en el artículo 1.2 del Plan Especial de Desarrollo de PARCBIT y tiene encomendadas, entre otras, las actividades de control y supervisión de los Proyectos de Instalación y Edificaciones que pretendan instalarse en el Parque, de acuerdo con la normativa propia del PARCBIT, siendo igualmente necesaria y preceptiva su previa autorización, para la aprobación de los proyectos y ejecución de obras en el Parque.

La Comisión Técnica de Revisión de Proyectos dispone de su propia normativa.

Artículo 9.- Licencias de obras y actividades

El otorgamiento de las licencias de obras y actividades se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 12 del Plan Especial de Desarrollo del Parque y demás normativa aplicable.

A estos efectos, las construcciones y edificaciones deberán cumplir con las prescripciones establecidas en el Plan Especial de Desarrollo del PARCBIT y demás normativa propia del Parque, en particular con los “Estudios de Conjunto” correspondientes.

Artículo 10.- Procedimiento de instalación

El destino y finalidades del Parque se ajustarán a lo dispuesto en la Ley de creación del PARCBIT, Normas Subsidiarias y Complementarias y Plan Especial de Desarrollo del Parque, sobre las que se sustentan.

Se arbitra el procedimiento considerado más idóneo, que permita impedir usos, destinos o construcciones no deseados ni permitidos, e incluso evitar el supuesto de máximo incumplimiento, cual sería la falta de edificación y/o de no realización de actividad alguna.

A) Comisión de Admisión de Clientes.

Las personas, físicas o jurídicas, y entidades que quieran instalarse en el PARCBIT, por cualquier medio y en virtud de cualquier título (propietario, usufructuario, arrendatario, cesionario y cualesquiera otros) o que quieran modificar o cambiar su actividad, con carácter previo a cualquier actuación, deberán dirigir solicitud escrita a la Comisión de Admisión de Clientes, la cual le indicará el contenido de la misma, presentándola a ParcBIT Desenvolupament, S.A. o entidad que la sustituya.

A los efectos de la previa aprobación del cambio de actividad, el usuario notificará a Parcbit Desenvolupament S.A. o entidad que la sustituya, por conducto fehaciente, la solicitud de cambio de actividad, expresando en la misma la nueva actividad que se pretende desarrollar, así como justificando que la misma se ajusta a las permisibles en el Parque.

La Comisión de Admisión de Clientes, recibida la solicitud, deberá pronunciarse expresamente en un plazo no superior a sesenta días. El pronunciamiento, caso de ser denegatorio del cambio interesado, deberá ser motivado.

Se considerará la existencia de variación de actividad, no sólo por la variación de la actividad inicialmente autorizada, sino también por la realización de otras distintas, sin autorización previa y expresa, así como por la paralización, durante un plazo de seis meses, continuos o alternos, del procedimiento administrativo de concesión de licencia de actividad y/o autorización y licencias de obras, por causa imputable al peticionario.

La Comisión de Admisión de Clientes está sujeta a confidencialidad en cuanto a la documentación entregada por los distintos peticionarios.

B) Plazos de Tramitación

Una vez obtenida la autorización de la Comisión de Admisión de Clientes y, en su caso, formalizados los correspondientes contratos y cumplidas las formalidades exigibles, el peticionario dispondrá de un plazo de seis meses para presentar a ParcBIT Desenvolupament, S.A. o entidad que la sustituya, el Proyecto Básico de las Obras, Construcciones o Instalaciones a realizar e implantar en el Parque, ya se refiera a las iniciales, como a posibles ampliaciones, sustituciones o modificaciones, al objeto de que la Comisión Técnica de Revisión de Proyectos, los apruebe.

La Comisión Técnica de Revisión de Proyectos, recibida la citada documentación, se pronunciará en un plazo no superior a sesenta días, desde que le sea entregado el Proyecto Definitivo. El pronunciamiento, caso de ser denegatorio del cambio interesado, deberá ser motivado.

Una vez autorizado por la Comisión Técnica de Revisión de Proyectos el Proyecto Definitivo de las Obras, Construcciones e Instalaciones a implantar en el parque y de los informes previos que correspondan; y, en su caso, de los Proyectos de actividades; ParcBIT Desenvolupament, S.A. o entidad que la sustituya, a través de la Consellería de que dependa, lo elevará al Consell de Govern para su aprobación definitiva.

A partir de la notificación de la autorización del Consell de Govern, el interesado dispondrá de un plazo no superior a treinta días para solicitar del Ayuntamiento de Palma de Mallorca las correspondientes licencias de obra y de instalación de las actividades.

C) Inicio de las obras y actividades

Las obras de construcción se iniciarán en un plazo máximo de cinco meses a contar desde la obtención de licencia de obras, o autorización municipal, y deberán estar concluidas dentro del plazo que inicialmente se hubiese fijado en el proyecto, salvo que concurriese causa de fuerza mayor.

Concluidas las obras y/o las instalaciones, el interesado vendrá obligado a solicitar, en el plazo de los quince días naturales siguientes, todas las licencias y autorizaciones administrativas necesarias, para el inicio de la actividad, aportando en el mismo plazo todos los documentos, planos y memoria y proyectos que fueren precisos.

La explotación de la actividad se iniciará en el plazo máximo de tres meses, contados a partir de la fecha de obtención de licencias de actividad.

D) Control

Para evitar el incumplimiento del peticionario en instalarse en el Parque, de la obligación de dar a la finca al destino fijado, que es objeto de solicitud de autorización a la Comisión de Admisión de Clientes y del cumplimiento de todas las obligaciones adquiridas, queda expresamente facultada la sociedad ParcBIT Desenvolupament, S.A. o entidad que la sustituya, y a las personas por ella designadas, para acceder a la finca vendida y a las instalaciones que sobre la misma se construyan o locales cedidos en uso, así como para solicitar, debiéndose entregar, la documentación que estime oportuna, para realizar el oportuno seguimiento y control de que se cumple el Proyecto aprobado y que la actividad que se realiza responde al destino aprobado.

El acceso a la finca y a las instalaciones se realizará, previa comunicación por escrito, con una antelación mínima de diez días del día previsto para la visita, la cual se llevará a efecto procurando no entorpecer el normal desarrollo de las actividades.

Artículo 11.- Servicios y Suministros

Los usuarios del Parque estarán obligados a obtener los servicios a través de la empresa ParcBIT Desenvolupament, S.A. o entidad que ésta designe, o sociedad encargada de ella. Queda expresamente prohibido contratar o proveerse de servicios o suministros, sin la previa autorización escrita de ParcBIT Desenvolupament, S.A. o entidad que la sustituya.

Artículo 12.- Derechos reservados a ParcBIT Desenvolupament, S.A.

La sociedad ParcBIT Desenvolupament, S.A. o entidad que la sustituya, se reserva los siguientes derechos:

- Constituir sobre el total del Parque, como predio sirviente, toda clase de servidumbres prediales activas y pasivas, con el alcance y condiciones que en su caso establezcan, así como los pactos que libremente fije, ya sea con relación a otras propiedades o de carácter general.
- Modificar, rectificar, aclarar y complementar los presentes Estatutos, a cuyo estricto cumplimiento vienen obligados los titulares de parte determinada.
- Derecho de tanteo y retrato en las transmisiones que se produzcan de parcelas o cuotas de participación.
- Aprobación con carácter previo, de los Proyectos Edificatorios, así como de las actividades que se pretenden instalar en el Parque, a través de las referidas comisiones y sin perjuicio de la obligación de solicitar licencia municipal.
- La redacción, aprobación y modificación de un Reglamento de Régimen Interno, con el contenido y alcance que se determine.

- Reservarse la cualidad de órgano individual y único de administración del Parque, por sí misma o por la entidad que designe o la sustituya; con el cometido, funciones, facultades, atribuciones, alcance y obligaciones derivadas del Reglamento de Régimen Interior, de los presentes Estatutos o de cualquier orden o disposición legal, reglamentaria o de cualquier otra clase que pudiera dictarse, todo ello sin limitación, excepción o restricción de clase alguna.
- Dotar a alguna de las parcelas o parte del Parque de toda clase de servicios e instalaciones, pudiendo para ello utilizar zonas o elementos de uso común.
- Regular el paso y tránsito de peatones y rodado por la integridad de viales del Parque, pudiendo incluso prohibir el acceso a diversos propietarios de partes determinadas por algún lugar de la red viaria, sin que ello pueda significar impedimento para la llegada a su parcela por su titular o terceras personas.

Artículo 13.- Derecho de edificación

Los titulares de las parcelas tendrán el derecho de edificación que establecen las Normas Subsidiarias y Complementarias del Parque, así como las previstas en el Plan Especial de Desarrollo del Parque; y podrán hacer uso de ellos, de acuerdo con la normativa mencionada y estos Estatutos, en su totalidad o por fases de ejecución, al declarar las mismas, describir sus entidades independientes atribuyéndoles la parte correspondiente de coeficiente de comunidad, armonizando la descripción del derecho en la forma que proceda, sin intervención de los dueños de las demás parcelas.

Artículo 14.- Derecho de Tanteo y Retrato

ParcBIT Desenvolupament, S.A. o entidad que la sustituya, gozará del ejercicio de los Derechos de Tanteo y Retrato sobre las transmisiones de terrenos o de cuotas de participación efectuadas por los respectivos titulares.

A estos efectos, cuando se pretendiera la transmisión de terrenos o cuotas de participación, los transmitentes deberán notificarlo fehacientemente a la citada sociedad, con dos meses de antelación a la fecha prevista de transmisión, señalando la identidad del adquirente o beneficiario, precio o valor de la transmisión y, en su caso, forma de pago.

Se fija el plazo para el ejercicio de los Derechos de Tanteo y Retrato en tres meses desde la notificación, para el tanteo; y en seis meses desde el conocimiento directo o inscripción en el Registro de la Propiedad de la transmisión, para el retracto.

Los Derechos de Tanteo y Retrato a favor de la sociedad tendrán carácter de indefinidos y deberán hacerse constar en todas las transmisiones futuras que se produzca.

