

Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE MALLORCA

PLE, COMISSIÓ DE GOVERN, CONSELL EXECUTIU I PRESIDÈNCIA

4156 *Aprovació definitiva del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca (PECMa)*

APROVACIÓ DEFINITIVA DEL PLA DIRECTOR SECTORIAL D'EQUIPAMENTS COMERCIALS DE MALLORCA (PECMA)

El Ple del Consell Insular de Mallorca, en sessió de dia 1 d'abril de 2019, va adoptar el següent:

ACORD

«1r.- Resoldre les al·legacions presentades dins el tràmit publicat al *Butlletí Oficial de les Illes Balears* (BOIB número 159, de dia 28 de desembre de 2017), amb relació a l'Acord del Ple del Consell Insular de Mallorca de dia 22 de desembre de 2017, d'aprovació inicial del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials (PECMA) en el sentit recollit als informes de resposta individualitzada que hi consten a l'expedient i que es resumeixen succintament a continuació:

Núm	Entrada Registre general Consell de Mallorca		Interessat	Al·legació	Sentit de l'al·legació
	Núm.	Data			
1	5886	08/02/2018	INMOCHAN ESPAÑA S.A.U.	Múltiples aspectes normatius	Estimada
2	7308	20/02/2018	ANGED	Múltiples aspectes normatius	Desestimar
3	216	28/02/2018	Lloguers de llevant, SL	Múltiples aspectes normatius	Desestimar
4	8412	02/03/2018	Santanyí polígon industrial, SL	Múltiples aspectes normatius	Desestimar
5	8416	02/03/2018	BRICOLAJE BRICOMAN, SLU	Múltiples aspectes normatius	Desestimar
6	8541	02/03/2018	AFEDECO Federació d'Empresaris de Comerç de Balears	Múltiples aspectes normatius	Estimar parcialment
7	2275	05/03/2018	Podemos Soller	Múltiples aspectes normatius	Estimada
8	8517	05/03/2018	LUBANA 2007, SL	Múltiples aspectes normatius.	Estimar parcialment
9	2216	05/03/2018	Grup de consellers Partit Popular	Múltiples aspectes normatius	Estimar parcialment
10	2217	05/03/2018	CCOO Federació de Serveis	Múltiples aspectes normatius es	Estimada
11	8644	05/03/2018	EURO-ACTIV, SL	Múltiples aspectes normatius	Desestimar
12	8616	05/03/2018	Bodegas Morey Perello, sl	Múltiples aspectes normatius	Estimada



13	8614	05/03/2018	CAEB – Confederació d'Associacions Empresarials de Balears	Múltiples aspectes normatius	Desestimar
14	2209	05/03/2018	Grup Podem Palma	Múltiples aspectes normatius	Estimada
15	2210	05/03/2018	Grup Consellers Ciudadanos	Múltiples aspectes normatius	Estimar parcialment
16	8607	05/03/2018	Festival Park Mallorca, SL	Múltiples aspectes normatius	Estimar parcialment
17	8598	05/03/2018	PIMECO. ASOCIACIÓ DEL PETIT I MITJÀ COMERÇ DE MALLORCA	Múltiples aspectes normatius	Estimar parcialment
18	8563	05/03/2018	LIDL SUPERMERCADOS, SAU	Múltiples aspectes normatius	Estimar parcialment
19	8442	02/03/2018	ASODIB – Associació de Distribuïdors de les Illes Balears	Múltiples aspectes normatius	Estimar parcialment
20	8369	02/03/2018	Inversiones Gero, sl	Múltiples aspectes normatius	Estimar parcialment
21	8509	05/03/2018	Junta compensació sector de la UE 4,11 Cas Capità	Múltiples aspectes normatius	Desestimar
22	8507	05/03/2018	Mercadona, SA	Múltiples aspectes normatius	Estimar parcialment
23	2213	05/03/2018	Grup Consellers El Pi	Múltiples aspectes normatius	Estimar parcialment
24	9049	05/03/2018	CARREFOUR PROPERTY ESPAÑA, SLU	Múltiples aspectes normatius	Estimar parcialment
25	9094	05/03/2018	UNIBAIL RODAMCO PALMA, SLU	Múltiples aspectes normatius	Desestimar
26	9678	05/03/2018	ACES – Asociación de Cadenas Españolas de Supermercados.	Múltiples aspectes normatius	Estimar parcialment

2n.- Aprovar definitivament el Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca (PECMA) amb l'objecte i abast que defineix la documentació tècnica que s'adjunta a aquest acord, i que s'integra per la documentació següent:

- a. Memòria i Estudi Econòmic i financer
- b. Normativa (AP)
- c. Annexos
 - i. ANNEX II: Estudis de mobilitat generada. (ED)
 - ii. ANNEX III. Factors limitants a l'entorn de Palma (AP)
 - iii. ANNEX IV. Regulació subsidiària per a la integració comercial (AP)
 - iv. ANNEX V. Estudi d'incidència paisatgística (AP)
- d. Plans normatius:
 - i. Pla d'Ordenació General. (AP)
 - ii. ANNEX I: Plans de Zonificació detallada (AP)
- e. Estudi Ambiental Estratègic
- f. ANNEX VI. Afeccions Aeronàutiques

3r.- Ordenar la publicació d'aquest acord, juntament amb la normativa del Pla, al *Butlletí Oficial de les Illes Balears* als efectes legalment previstos.

4t.- Ordenar la publicació d'aquest acord, juntament amb tota la documentació del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca (PECMA), al portal web del Consell de Mallorca per a la seva consulta pública.



5è.- Notificar als interessats la resposta individualitzada a les al·legacions que hi han presentat.»

Palma, 15 d'abril de 2019

El Secretari General
Jeroni Miquel Mas Rigo

NORMATIVA DEL PECMA I ANNEXOS

TÍTOL I. CONDICIONS GENERALS

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Naturalesa jurídica i àmbit d'aplicació (AP)

1. El Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca (PECMa) és l'instrument d'ordenació territorial sectorial que preveu la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial de les Illes Balears, formulat en desplegament del que preveuen la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears, la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i el Pla Territorial Insular de Mallorca, al qual complementa, d'acord amb el seu caràcter sectorial insular.
2. L'àmbit territorial d'aplicació d'aquest pla director sectorial abasta la totalitat de Mallorca.

Article 2. Objecte del Pla (AP)

Aquest pla director sectorial és un instrument d'ordenació específica que té per objecte fixar els criteris i les determinacions per establir un model territorial comercial a Mallorca centrat en la protecció del medi ambient, en l'ordenació del territori i en la protecció dels consumidors. Tot això d'acord amb el pla territorial insular i amb les referències esmentades en l'article anterior en l'àmbit territorial respectiu.

Article 3. Objectius del Pla (AP)

Els objectius del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca són:

- a. Establir l'ordenació territorial dels equipaments comercials i definir-ne els criteris de disseny i localització, de manera que s'aconsegueixi un nivell adequat d'equipament comercial i una distribució territorial correcta dels establiments. La regulació ha de garantir les condicions adequades de proximitat a la ciutadania, així com la protecció correcta dels valors ambientals, la protecció dels consumidors i la coherència amb la capacitat de les infraestructures i dels recursos disponibles.
- b. Potenciar l'activitat comercial de les capçaleres comarcals d'Inca i de Manacor com a centres d'activitat a impulsar.
- c. Revitalitzar els centres urbans amb vocació comercial, especialment els de Palma, d'Inca i de Manacor.



- d. Dignificar el comerç a les zones turístiques.
- e. Revitalitzar llotges i mercats.

Article 4. Principis rectors (AP)

Els principis rectors que inspiren aquest pla i que actuen com a referències per interpretar-lo, a més de servir i d'orientar l'ordenació comercial que realitzen els planejaments urbanístics, són els següents:

- a. Fomentar el benestar de la població assegurant un nivell suficient d'equipament comercial capaç de garantir amb equilibri els diversos drets que conflueixen, entre els quals hi ha el de la lliure i lleial competència i el de la protecció dels consumidors.
- b. Establir els criteris que conformen les raons imperioses d'interès general en el marc de la legislació europea, estatal i autonòmica en relació amb el model territorial comercial de Mallorca.
- c. Impulsar la gestió territorial sostenible, entesa com l'equilibri entre els recursos territorials i ambientals disponibles i els requerits pel desenvolupament del sector comercial, juntament amb la resta dels usos del territori, sense deteriorar la qualitat de vida de les generacions presents i futures, i tenint present el context territorial singular que suposa el fet de la insularitat.
- d. Fomentar la compleció, conservació i reutilització dels teixits urbans existents, prioritzant-hi la integració i barreja d'usos compatibles i la vinculació amb els teixits residencials, estalviant en el consum de territori nou, optimitzant les infraestructures existents i impulsant la racionalització de la mobilitat en funció de la proximitat del comerç a la població.
- e. Ordenar i protegir el medi ambient rural i urbà, el patrimoni cultural i el paisatge d'acord amb el Conveni Europeu del Paisatge.
- f. Fomentar la màxima cohesió social, impulsant, entre d'altres, les polítiques d'igualtat de gènere i d'accessibilitat universal.
- g. Garantir l'estabilitat pressupostària de les administracions públiques, considerant per a això l'assignació justa dels costos de compensació de les possibles externalitats generades per l'activitat comercial.

Article 5. Contingut (AP)

Aquest Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca (PECMa) està compost pels documents següents:

- a. Memòria i estudi economicofinancer
- b. Normativa (AP)
- c. Annexos
 - i. ANNEX II. Estudis de mobilitat generada (ED)
 - ii. ANNEX III. Factors limitants a l'entorn de Palma (AP)
 - iii. ANNEX IV. Regulació subsidiària per a la integració comercial (AP)
 - iv. ANNEX V. Estudi d'incidència paisatgística (AP)
- d. Plànols normatius:
 - i. Plànol d'ordenació general (AP)
 - ii. ANNEX I. Plànols de zonificació detallada (AP)
- e. Estudi ambiental estratègic
- f. ANNEX VI. Afectacions aeronàutiques

Article 6. Rang normatiu (AP)



1. El contingut substantiu del Pla està format per les seves determinacions dispositives, que es divideixen en les categories següents: normes d'aplicació plena (AP), normes d'eficàcia directiva (ED) i normes d'eficàcia indicativa (EI).
2. Les normes d'eficàcia indicativa (EI) són aquelles determinacions gràfiques i escrites de caràcter orientatiu que enquadren les actuacions futures de les administracions públiques i dels particulars i que, quan no siguin assumides, han de ser objecte de justificació expressa.
3. Les normes d'eficàcia directiva (ED) són aquelles determinacions gràfiques i escrites que les administracions públiques i els particulars han de respectar i aplicar bé directament, bé mitjançant el desenvolupament més precís i adaptat mitjançant un instrument d'ordenació o, si escau, d'una disposició administrativa que legalment sigui procedent.

Aquestes determinacions són vinculants i prevalen sobre el planejament general municipal i s'han d'aplicar de manera subsidiària fins que no hi hagi regulació expressa en els instruments d'ordenació vigents, sense perjudici de l'aplicació del règim transitori previst en aquest pla director.

4. Les normes d'aplicació plena (AP) són aquelles determinacions gràfiques i escrites d'aplicació directa i immediata que les administracions públiques i els particulars han de complir obligatòriament de manera general i directa sense necessitat d'adaptació i, per tant, desplacen les determinacions dels instruments de planejament urbanístic o altres instruments d'ordenació territorial de rang inferior que s'hi oposin o que li siguin contràries, sense perjudici de l'obligatorietat d'adaptar-les al pla. Aquesta eficàcia immediata no impedeix, si escau, el deure d'adaptar els instruments d'ordenació jeràrquicament dependents.
5. La categoria en la qual es troba cadascuna de les determinacions, íntegrament o en part, s'indica en l'enunciat de l'articulat o en la referència a les respectives determinacions gràfiques desenvolupades. Si dins un mateix article coexisteixen apartats amb rang diferent, s'ha assenyalat com «sa» (segons apartat) i s'explicita l'abast de cada apartat mitjançant la identificació amb la sigla corresponent (AP, ED o EI).

Article 7. Caràcter vinculant del PECMa en relació amb el planejament urbanístic (AP)

1. El Pla Director és vinculant per als instruments de planejament urbanístic.
2. Els instruments de planejament urbanístic s'han d'adaptar al contingut d'aquest pla quan es formulï, es modifiqui o es revisi i, en tot cas, en un termini màxim de cinc anys.
3. En tant que el planejament urbanístic no s'adapti a aquest pla director sectorial en les condicions que estableix l'apartat 2 anterior, les determinacions de l'esmentat planejament urbanístic tenen un caràcter subsidiari o complementari respecte de les que conté el Pla Director, les quals són de compliment obligat d'acord amb les previsions i amb els efectes de l'article 6.

Article 8. Vigència, revisió i modificació (AP)

1. El Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca (PECMa) té una vigència indefinida, si bé és susceptible de revisió o de modificació, seguint el mateix procediment que per a l'aprovació.
2. Causes de revisió: als deu anys de vigència el Consell Insular de Mallorca analitzarà l'oportunitat de revisar-lo. Aquesta revisió s'ha de dur a terme en qualsevol moment, anterior o posterior, si es produeix alguna de les condicions següents:
 - a. Quan les hipòtesis del Pla pel que fa a evolució de la ubicació del model territorial comercial, evolució demogràfica, dinàmiques sectorials o problemàtica ambiental, es vegin alterades per factors externs que obliguin a canviar els criteris establerts.



- b. Quan es tramitin modificacions concretes de les determinacions d'altres instruments d'ordenació territorial que provoquin alteracions que incideixin en l'estructura general del territori i del model territorial comercial.
- c. Quan el desenvolupament del PECMa comporti la necessitat o la conveniència d'ampliar-ne els objectius mitjançant desenvolupaments posteriors del mateix model d'ordenació comercial no previstos inicialment.
- d. Quan l'aprovació d'alguna normativa estatal o de la Unió Europea estableixi determinacions d'aplicació per al territori de les Illes Balears que impliquin una transformació del model territorial comercial.
- e. Quan sobrevinguin altres circumstàncies de naturalesa anàloga o d'importància semblant que així ho justifiquin perquè afectin criteris determinants del model territorial insular.

3. Causes de modificació: s'entén per modificació del PECMa tota alteració o addició de les determinacions o dels criteris que no constitueixin una causa de revisió d'acord amb el que es disposa en el punt anterior i, en general, les que es puguin aprovar sense afectar, més que de manera puntual i aïllada, al model territorial comercial de Mallorca.

Article 9. Interpretació (AP)

1. Els documents d'aquest pla integren una unitat instrumental de caràcter sistemàtic, les determinacions del qual s'han d'interpretar partint del sentit de les paraules i de la planimetria, amb vista al millor compliment dels objectius i criteris expressats en la normativa i memòria, i atesa la realitat social del moment en què s'apliquin.
2. Aquest pla director sectorial ha de ser llegit i interpretat d'acord amb els principis rectors descrits en l'article 4.
3. Com a criteri general, els dubtes en la interpretació produïts per imprecisions o per contradiccions contingudes en aquest pla director sectorial s'han de resoldre atenent els criteris més favorables als interessos generals, els de major protecció ambiental i de preservació del paisatge amb valors naturals i culturals, la major qualitat ambiental del medi rural i urbà, i el sosteniment dels recursos naturals i de desenvolupament sostenible així com els de protecció integral del patrimoni cultural.
4. En cas de conflicte o dubte concret d'interpretació en la documentació de caràcter normatiu del pla director sectorial, s'ha de resoldre atenent l'ordre de prevalença següent: el que estableix la documentació escrita enfront de la documentació gràfica, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se al que estableixen els plans; igualment, en cas de dubte, s'ha de tenir en compte el que recull la memòria com a document justificatiu o explicatiu que orienta les previsions normatives escrites o gràfiques; finalment, pel que fa a la documentació gràfica, preval el que determini aquella amb un major nivell de detall sobre la de menor o amb escala menys precisa.
5. En qualsevol cas, l'aplicació d'aquest pla director sectorial s'ha d'ajustar a la perspectiva de gènere i al principi general d'interpretació integrada de les normes.

CAPÍTOL 2

DEFINICIONS

Article 10. Activitats considerades i usos regulats (AP)

Als efectes d'aquest pla director sectorial, tenen la condició d'activitats comercials tant les desenvolupades a l'engròs com al detall d'acord amb els articles 2, 3 i 4 de la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears. Així mateix es considera l'ús comercial regulat d'acord amb el que estableix la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) com un dels usos detallats dins el grup d'ús terciari.



Article 11. Establiment comercial (AP)

Als efectes d'aquest pla director sectorial, tenen la consideració d'establiments comercials els locals i les instal·lacions tal com queden definides en l'article 12 de la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears.

Article 12. Equipament comercial (AP)

1. Es defineix com equipament comercial l'àrea funcional al servei de la població, en què l'activitat comercial té un caràcter dominant i que és entesa com un servei destinat fonamentalment a promoure el subministrament de béns a la ciutadania.
2. L'equipament comercial pot contenir un o diversos establiments comercials, o de serveis complementaris en un o diversos edificis.
3. En tot cas, té la consideració d'equipament comercial qualsevol establiment comercial que tenguí més de 700 m2 de superfície comercial. En les poblacions categoritzades en el nivell 5 de zonificació de l'illa, tenen la consideració d'equipament comercial els establiments de més de 400 m2.
4. La denominació equipament comercial se circumscriu al que preveu aquest pla director sectorial i no es correspon ni ha de ser interpretada amb el concepte d'equipament urbanístic, ni ha de considerar-se com a tal a efectes del còmput com a reserva obligatòria establerta en la legislació urbanística.

Article 13. Categories d'equipaments comercials (AP)

1. Als efectes de la regulació d'aquest pla director sectorial, s'estableixen les següents categories d'equipaments comercials:
 - a. Equipament comercial de mida petita (EC Tp): àrea funcional situada en una zona de nivell 5 que inclou un o diversos establiments comercials, individuals o col·lectius, de superfície comercial total d'entre 401 m2 i 700 m2.
 - b. Equipament comercial de mida mitjana (EC Tm): àrea funcional que inclou un o diversos establiments comercials, individuals o col·lectius, de superfície comercial total d'entre 701 m2 i 1.500 m2.
 - c. Equipament comercial de mida gran (EC Tg): àrea funcional que inclou un o diversos establiments comercials, individuals o col·lectius, de superfície comercial total d'entre 1.501 m2 i 4.000 m2.
 - d. Equipament comercial d'abast territorial (EC At): àrea funcional que inclou un establiment o un conjunt d'establiments comercials individuals o col·lectius, o agrupacions d'establiments situats en un o diversos edificis comunicats entre si per zones comunes, obertes o tancades.
D'acord amb l'abast, es diferencien dues categories:
 - i. Els equipaments comercials d'abast territorial comarcal (EC Ate): són aquells equipaments comercials que tenen una superfície comercial total d'entre 4.001 m2 i 13.000 m2.
 - ii. Els equipaments comercials d'abast territorial insular (EC Ati): són aquells equipaments comercials que tenen una superfície comercial total d'entre 13.001 m2 i 40.000 m2.
 - e. Mercat Municipal (EC MM): equipament conformat per diversos establiments comercials destinats preferentment a la venda de productes frescos. La titularitat és municipal sota diferents formes de gestió i el funcionament està regulat, normalment, per ordenances municipals.
2. A fi d'adequar els nous equipaments comercials o la modificació dels existents als objectius d'aquest pla director sectorial i poder-ne harmonitzar els impactes, s'estableix una modulació entre la superfície comercial total màxima en relació amb la superfície computable per a cadascuna de les categories d'equipaments comercials.



Aquesta relació entre superfícies és la següent:

- a. En els equipaments comercials d'abast territorial (EC Atc i EC Ati) i en els equipaments comercials de mida gran (EC Tg), la superfície computable no pot superar en més d'un 15 % la superfície comercial total.
- b. En els equipaments comercials de mida mitjana (EC t), la superfície computable no pot superar en més d'un 25 % la superfície comercial total.
- c. En els equipaments comercials de mida petita (EC Tp), la superfície computable no pot superar en més d'un 50 % la superfície comercial total.

3. Així mateix aquest pla estableix condicions d'ordenació per a altres situacions en què l'acumulació d'establiments comercials té característiques i repercussions territorials i urbanes significatives, i que són les següents:

- a. Centre comercial urbà (CCU): és una àrea urbana on hi ha una acumulació representativa d'establiments comercials i en la qual al costat de l'espai públic vinculat es delimita un àmbit d'intervenció amb l'objecte de desenvolupar una estratègia conjunta de millora (funcional, ambiental, etc.) de l'entorn, especialment a través d'accions de qualificació de l'espai públic, de promoció, de gestió de serveis i de dinamització.
- b. Àrees d'acumulació d'equipaments comercials (AA Ec): àmbit urbà, d'ús global diferent del residencial o turístic, en el qual es troba implantada o pot arribar a implantar-se una acumulació d'equipaments comercials. Es distingeixen dues situacions:
 - i. Àrea d'acumulació planificada: àrea urbana planificada amb ús predominant comercial en la qual, en qualsevol tram de 250 m de vial, puguin implantar-se un o diversos equipaments comercials el sumatori dels quals arribi als 4.000 m2 de superfície edificada d'ús comercial.
 - ii. Àrea d'acumulació informal: àrea urbana planificada amb ús predominant diferent del comercial, en la qual, en un tram de 100 m lineals de vial en qualsevol direcció, estiguin implantats o en tramitació altres equipaments comercials amb un sumatori de superfície comercial conjunta superior als 4.000 m2. Per delimitar-la no es prenen en consideració els establiments d'usos comercials especials.

El mecanisme de control i verificació de la correcció de les externalitats generades per les àrees d'acumulació d'equipaments comercials s'ha d'ajustar al que preveu l'article 49 d'aquest pla.

Article 14. Altres definicions (AP)

1. Superfície comercial

S'entén per superfície comercial la superfície útil d'exposició i de venda segons el que estableix l'article 11.4 de la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears. La superfície comercial total d'un equipament comercial és la suma de les superfícies comercials dels establiments comercials que inclou.

2. Superfícies auxiliars

S'entenen com a superfícies auxiliars les descrites en l'apartat 5 de l'article 11 de la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears, i que inclouen les destinades a aparcament situat a l'aire lliure o sota terra, els llocs exteriors on no s'exposin productes per vendre'ls, l'espai anterior a les caixes enregistradores, les zones d'emmagatzematge no accessibles al públic, les de manipulació i les de serveis i d'infraestructures relacionats amb l'activitat de comerç.

3. Superfície complementària

S'entén per superfície complementària la superfície útil diferent de la comercial i l'auxiliar que, tot i que és compatible amb l'ús comercial segons el planejament urbanístic, es destina a altres usos.



4. Superfície computable

A efectes de l'aplicació d'aquest pla, s'entén com a superfície computable d'un equipament comercial la suma de superfícies comercials i complementàries. Queden excloses de la superfície computable les superfícies auxiliars.

5. Gran establiment comercial

S'entén com a gran establiment comercial el definit com a tal en l'article 12 de la Llei 12/2014, de comerç de les Illes Balears.

6. Ús comercial ple

Es considera que té ús comercial ple la unitat parcel·lària que disposi d'una regulació urbanística d'ús que consideri l'ús comercial com a ús predominant o majoritari en l'àmbit d'aplicació. Per tant, en els casos en què l'ús comercial estigui assignat en el planejament urbanístic com a compatible, aquest no pot superar el 50 % de l'edificabilitat de la parcel·la ni els límits fixats en aquesta normativa.

7. Equipament comercial no previst

Es considera com a tal aquell equipament comercial de superfície comercial més gran de 1.500 m², no previst de forma explícita pel planejament, sinó que s'ha tramitat mitjançant la consideració de l'ús comercial compatible permès pel planejament, com a ús majoritari o únic de la parcel·la.

8. Àrea urbana en transformació comercial

Es considera com a tal una àrea no residencial que assumeixi una especialització comercial no prevista en l'ordenació urbanística, ja que no té un ús comercial predominant, on l'execució efectiva com a ús compatible és significativa.

9. Implantació

S'entén per implantació comercial l'obertura o ampliació d'un establiment comercial que disposi la condició d'equipament comercial o l'adquireixi, segons es defineix en aquest pla.

10. Teixit urbà compacte

S'entenen per teixit urbà compacte els àmbits urbans constituïts pels centres històrics i els eixamples, on l'ús residencial és predominant i on l'activitat comercial es troba integrada en l'ús residencial, preferentment en baixos comercials.

11. Teixit periurbà

S'entén per teixit periurbà els àmbits urbans de vora dels teixits urbans tradicionals, articulats al voltant de les grans infraestructures viàries o altres elements que actuen com a barreres físiques i en els quals l'ús predominant és diferent del residencial o bé el residencial de baixa densitat, inferior a quaranta habitatges per hectàrea.

12. Usos comercials especials



S'entenen com a usos comercials especials els destinats a l'exposició i a la venda de manera exclusiva d'automòbils i de vehicles de motor, de maquinària, d'equip industrial, d'embarcacions, d'aeronaus, de mobles de tot tipus, de material de construcció i d'elements propis de cuina i bany, així com els establiments destinats a vendes a l'engròs.

13. Llotja

S'entén com a llotja un equipament comercial tradicional destinat a la venda de producte fresc, principalment a l'engròs però també al detall. La titularitat és pública, pot tenir diverses formes de gestió i el funcionament està regulat per reglaments administratius.

14. Ordenances comercials

Es denominen ordenances comercials aquelles condicions de detall que s'adrecen a la regulació edificatòria i estètica de les façanes i dels usos comercials en relació amb l'espai públic; desenvolupen la regulació publicitària sobre l'edificació i alguns aspectes de composició de les façanes dels locals comercials, a fi de qualificar i preservar els valors de l'espai públic i del paisatge urbà.

TÍTOL II

MODEL TERRITORIAL COMERCIAL

Article 15. Accions cap a un equilibri territorial comercial (AP)

D'acord amb els objectius d'un instrument d'ordenació del territori i des d'una perspectiva sectorial, aquest pla ha identificat els criteris següents per a un equilibri territorial:

- Establir una zonificació global i estructurada per als equipaments comercials.
- Contenir el desenvolupament del node de Palma.
- Reforçar el paper de les ciutats intermèdies, que són nodes: Inca i Manacor.
- Actuar per requalificar les àrees comercials en zones turístiques.
- Establir mecanismes per qualificar els centres urbans comercials, els mercats i les llotges.
- Evitar impactes directes o indirectes sobre entorns de qualitat ambiental o paisatgística.

Article 16. Zonificació comercial de l'illa (AP)

1. Per poder desenvolupar l'estratègia territorial, s'estableix una zonificació global per a l'illa, estructurada en dues situacions:

- Sòl no apte. D'acord amb la legislació vigent, només es permeten equipaments comercials en sòl urbà quan tenguin la condició de solar, per tant, es considera zona no apta el sòl rústic sigui quina sigui la categoria o motivació.
- S'admeten equipaments comercials en sòl urbà amb una sèrie de condicions i que s'han establert en funció de la grandària de la població i del seu paper en el model territorial i comercial insular, que s'estructuren en els nivells següents:
 - Nivell 1. Inclou l'àrea de major activitat de l'illa en la qual es concentra una part significativa de la població, així com els serveis administratius, comercials i dotacionals principals, i que disposa de la major accessibilitat territorial.



- ii. Nivell 2. Inclou les poblacions amb una gran rellevància territorial en l'estructura insular, considerades nodes de desenvolupament preferent.
- iii. Nivell 3. Inclou àmbits amb rellevància territorial que assumeixen un paper significatiu com a prestadors de serveis en l'estructura comercial i d'accessibilitat subcomarcal.
- iv. Nivell 4. Inclou els àmbits que assumeixen un paper de prestadors de serveis sobre l'entorn immediat.
- v. Nivell 5. Sòls aptes no inclosos en els àmbits anteriors.

2. La zonificació derivada del model territorial comercial és la que recull el Plànol d'ordenació general i, amb més precisió, l'Annex I. Zonificació detallada.

3. Aquesta zonificació detallada pot ser modificada en el procés d'elaboració del planejament general quant als límits però no en el nivell d'aplicació, sempre que el planejament general desenvolupi l'estratègia de l'estructura comercial d'acord amb el que estableix l'article 24.

En tot cas, la zona d'ampliació proposada ha de complir les condicions següents:

- a. Ha de situar-se en contigüïtat amb zones d'ús residencial de la trama urbana.
- b. Ha d'estar servida per un sistema de mobilitat de baix impacte (xarxa de vianants i/o ciclista) i (en el cas que la població en disposi) per un sistema de transport públic.

Atès que es tracta d'un ajust del pla director sectorial (PECMa), l'aprovació ha d'estar subjecta a l'informe vinculant i preceptiu del Consell Insular de Mallorca.

Article 17. Regulació en les zones definides (AP)

1. Per a cada un dels nivells establerts en l'article anterior, s'estableixen els següents límits de superfície comercial màxima d'autorització per a cada equipament comercial:

- a. En l'àmbit inclòs en el nivell 1.

Com a conseqüència de l'impacte sobre el sistema de mobilitat i perquè afecta el conjunt de ciutadania externa i no propera, així com amb l'objecte d'evitar el reforç de la macrocefàlia de Palma i de l'entorn i aconseguir un equilibri territorial millor, es considera que els equipaments comercials no han de tenir una superfície comercial més gran de 40.000 m².

A més, l'autorització està subjecta a la capacitat d'acollida del lloc en el qual es pretenguin ubicar i la validació està condicionada en funció del resultat de l'avaluació de cada proposta, d'acord amb les característiques de l'equipament i amb les capacitats d'acollida que tinguin les ubicacions proposades. Cal tenir atenció especial a evitar impactes inassumibles sobre el sistema de mobilitat, el primer límit del qual es descriu en el que disposa l'article 63.3 i en l'Annex III. Factors limitants a l'entorn de Palma.

b. El nivell 2 s'estableix sobre els nodes territorials d'interès. D'acord amb les característiques territorials, per a aquests s'estableix un límit màxim d'equipament comercial de 13.000 m² de superfície comercial. En aquest nivell es troben:

- i. Inca. Per la seva inserció sobre l'eix principal de l'illa, per l'alta disponibilitat de transport públic, pel seu paper d'equilibri territorial i pel potencial articulador amb l'àrea de la costa nord de l'illa.
- ii. Manacor. Pel paper de cap comarcal articulador del terç est de l'illa i com a node d'equilibri territorial.
- c. En els nuclis assenyalats com de nivell 3, s'estableix un límit màxim d'equipament comercial de 4.000 m² de superfície comercial.
- d. En els nuclis assenyalats com de nivell 4, s'estableix un límit màxim d'equipament comercial de 1.500 m² de superfície comercial.
- e. En els nuclis assenyalats com de nivell 5, s'estableix un límit màxim d'equipament comercial de 700 m² de superfície comercial.

2. Els límits anteriors tenen consideració de màxims i poden ser reduïts pel planejament municipal en funció de les condicions i aptituds territorials específiques de cada municipi; els plans urbanístics municipals, en tant que estableixen i desenvolupen una ordenació ajustada a les diferents característiques locals, queden habilitats per incorporar motivadament en les seves determinacions superfícies menors a les indicades.



3. No obstant això, les activitats comercials majoristes i els usos comercials especials es poden ubicar a les zones de nivell 3, 4 i 5 sense estar subjectes a les limitacions descrites.

Article 18. Àrea metropolitana de Palma i el seu entorn (sa)

1. (ED) L'àrea metropolitana, definida per la capital i el seu entorn, assumeix i té atribuïdes una acumulació de funcions territorials específiques, entre les quals destaquen la doble capitalitat (insular i autonòmica), així com altres de caràcter essencial per a l'illa, com l'alta activitat administrativa i de servei, la seguretat, el principal accés de subministraments o altres nodals per a l'economia, com el transport de viatgers. Aquestes característiques territorials especials comporten alguns problemes d'eficiència territorial que s'han de tenir en compte en plantejar qualsevol planificació o implantació d'activitats i de serveis.

2. (AP) El desenvolupament d'equipaments comercials nous que puguin suposar un impacte de sobrecàrrega del sistema viari principal de l'àrea i puguin incidir negativament en l'eficiència i en la seguretat, ha de ser estudiat en funció de les alternatives del sistema de mobilitat i de les capacitats del sistema viari existent en cada moment.

3. (AP) Es considera que generen una sobrecàrrega que ha de ser avaluada amb atenció especial aquells equipaments comercials que, per les característiques i dimensions, estiguin projectats per atendre la població global de l'illa i, per tant, incrementin sensiblement l'ús de la xarxa viària o altres sistemes de mobilitat. S'entenen compresos en aquest apartat els equipaments comercials de més de 4.000 m2 de superfície comercial.

4. (AP) En relació amb el que preveu aquest article s'han d'avaluar específicament les possibles afectacions directes i indirectes als accessos a infraestructures insulars estratègiques, com el port, l'aeroport o similars.

Article 19. Reforç dels pols d'equilibri territorial - Inca i Manacor (AP)

Per a un millor equilibri territorial, s'estableix que les ciutats d'Inca i de Manacor són àrees d'actuació preferents, ja que tenen una capacitat d'ubicació d'equipaments comercials més intensa i estableixen una relació més pròxima amb altres àmbits funcionals de l'illa. Per tant, l'aplicació a Inca i Manacor de l'article 17.2 ha de ser congruent amb el model territorial insular i ha de contribuir a potenciar eficaçment l'activitat comercial de proximitat i revitalitzar els centres urbans d'aquests caps comarcals.

Article 20. Actuacions per a la requalificació de les àrees comercials en zones turístiques (AP)

1. Amb la finalitat de millorar la percepció escènica de les zones turístiques, a més de les mesures incorporades en aquest pla director sectorial, els municipis turístics han d'implantar disposicions normatives dirigides a dignificar l'activitat comercial en aquestes zones.

2. Els instruments i les actuacions que preveu aquest pla estan dirigits a:

- a. Establir una regulació de la publicitat, l'ordenació de l'ocupació de l'espai públic i evitar-ne la distorsió.
- b. Pal·liar els efectes de l'estacionalitat de l'oferta comercial als entorns urbans turístics, atès que aquesta estacionalitat provoca, en particular, la degradació de l'entorn i el menor servei al resident permanent.

3. Les mesures d'integració i adequació a l'entorn i de dignificació i qualificació en la relació amb l'espai públic a zones turístiques s'estableixen amb més detall en l'article 81 d'aquest pla.



Article 21. Minimització dels impactes directes o indirectes sobre entorns de qualitat ambiental, paisatgística o patrimonial (AP)

1. Els equipaments comercials que es pretengui implantar en àmbits de sòl urbà o urbanitzable propers a espais protegits o de valor ambiental reconegut d'acord amb la redacció de l'apartat 4 d'aquest article, s'han de sotmetre a un control suplementari i a una avaluació específica de les condicions que n'han de respectar el disseny i la implantació, amb l'objecte de minimitzar els impactes potencials que puguin causar.
2. Amb l'objecte de millorar la integració i l'adequació de l'activitat comercial en els àmbits amb valor patrimonial, i d'acord amb la protecció correcta dels béns i el manteniment de les seves característiques, aquest pla estableix unes condicions d'integració i d'avaluació de l'impacte sobre aquests. Es consideren àmbits amb valor patrimonial els diferents tipus de béns d'interès cultural, els béns catalogats, els conjunts històrics, els entorns respectius, així com altres elements o espais declarats de valor patrimonial de qualsevol tipus. No obstant això, també s'han de complir les condicions prèvies i s'han d'obtenir els permisos i les autoritzacions que estableixin les administracions titulars dels béns afectats o amb competències sobre la protecció i tutela.
3. En les implantacions a llocs sensibles, entesos com a tals les zones de vora urbana, i aquelles que es puguin considerar en els instruments d'anàlisi i de protecció de paisatge, s'han d'analitzar els impactes sobre aquest mitjà especialment fràgil o protegit i les mesures d'integració que corresponguin.
4. Als efectes del que preveuen els apartats anteriors i sense perjudici d'altres previsions concordants previstes en aquest pla, el projecte d'implantació corresponent ha d'incorporar l'estudi d'incidència paisatgística corresponent quan concorrin una o diverses de les situacions següents:
 - a. Els situats a les franges d'afectació dels espais amb valor ambiental definides en el pla d'afectacions.
 - b. Els situats en àmbits de valor patrimonial reconegut (conjunts històrics, altres BIC o els entorns declarats i béns catalogats).
 - c. Els situats en una parcel·la confrontant o amb enfront de sòl rústic, en àmbits paisatgístics que es considerin fràgils en els instruments d'ordenació del territori, urbanístics o de protecció paisatgística.
5. L'estudi d'incidència paisatgística és un document tècnic destinat a considerar les conseqüències que té l'execució de l'actuació proposada sobre el paisatge urbà o natural i sobre els elements de valor patrimonial. Si no hi ha desplegament reglamentari sobre els continguts, s'ha de tenir en compte el que estableix la legislació de tramitació ambiental i el que preveu l'annex V d'aquest pla director sectorial.
6. L'avaluació de la integració paisatgística s'ha de fer en el procediment d'impacte ambiental quan sigui procedent o en el procediment de concessió de la llicència municipal d'edificació. En aquest últim cas, abans de concedir la llicència municipal corresponent s'ha de sol·licitar un informe al departament del Consell Insular competent en ordenació del territori, informe que s'ha d'emetre en un termini màxim d'un mes. Si no s'emet cap informe en aquest termini, s'entén que el silenci té sentit favorable.



TÍTOL III
PLANIFICACIÓ DELS EQUIPAMENTS COMERCIALS
CAPÍTOL 1
CONDICIONS GENERALS

Article 22. Continguts del planejament urbanístic en relació amb els equipaments comercials (AP)

1. Els instruments de planejament urbanístic respectius han de ser coherents amb el que disposa aquest pla director sectorial en el que té relació amb la regulació de l'equipament comercial.
2. D'acord amb el que prescriu aquest pla director sectorial i amb el que preveu la regulació urbanística d'aplicació (LUIB i reglament d'urbanisme de Mallorca), els aspectes que cal incorporar en els instruments de planejament en relació amb l'ordenació urbanística i territorial de l'activitat comercial, són els següents:
 - a. D'acord amb la rellevància que pot tenir sobre el model de disseny urbà i sobre el sistema que articula la mobilitat urbana, el PGOU ha d'establir l'ordenació de l'estructura comercial.
 - b. Així mateix ha de disposar la corresponent regulació específica de l'ús comercial, que inclogui el grau de compatibilitat entre aquest ús comercial i altres usos com l'industrial, el turístic, el terciari o qualsevol altre que pugui incorporar el planejament.
 - c. Els instruments d'ordenació urbanística han d'identificar aquells àmbits urbans que assumeixen un paper comercial significatiu, com el de centre comercial urbà, les àrees d'acumulació planificada i informal d'equipaments comercials o qualsevol àrea significativa des del punt de vista de comercial.
3. Els instruments de planejament urbanístic han de contenir el desplegament normatiu (subsidiari i complementari) de la regulació relativa a la integració dels establiments comercials en el medi urbà. Aquesta integració s'ha de fer mitjançant les ordenances corresponents d'implantació de l'ús comercial, que han d'incorporar els instruments d'ordenació urbanística.
4. El planejament de desenvolupament ha d'establir les condicions concretes per materialitzar-se atenent els principis d'adequació i avaluació que s'estableixen en aquest document PECMa.

Article 23. Criteris d'ordenació dels equipaments comercials en el planejament urbanístic (AP)

1. La regulació de l'ús comercial en el planejament urbanístic de desenvolupament ha d'atendre la consideració de l'activitat comercial com una dotació necessària per al proveïment de la població. Per això ha de complir els principis i objectius següents:
 - a. Orientar-se cap a la sostenibilitat urbana i territorial.
 - b. Garantir i facilitar la relació de proximitat i d'accessibilitat de la població resident.
 - c. Incentivar l'ús comercial integrat en l'espai públic.
2. La integració dels equipaments comercials en l'ordenació estructural urbanística s'ha de fer sobre la base dels criteris següents:
 - a. S'han de definir els llocs més adequats per al desenvolupament de l'activitat comercial, atenent exclusivament aquells en els quals es generi el menor impacte sobre el paisatge, que no provoquin necessitats suplementàries de mobilitat que comprometin el funcionament de les infraestructures existents i que es causi un deteriorament menor de les condicions ambientals.
 - b. S'ha de prioritzar la integració de l'equipament comercial en les àrees residencials.
 - c. S'ha de contribuir al manteniment dels espais comercials presents a la ciutat, identificant itineraris i eixos comercials, garantint-ne l'accessibilitat, potenciant-ne la concentració i delimitant zones d'actuació específica per a la millora i impulsar així la centralitat urbana.
 - d. S'han d'ordenar les característiques de l'equipament comercial de manera que els impactes siguin mínims.



- e. S'han d'exigir les mesures i condicions d'ordenació i disseny que preservin el paisatge urbà i els valors naturals, històrics i artístics.
- f. S'ha de facilitar i prioritzar el desenvolupament d'usos comercials en la trama consolidada sobre el desenvolupament de nou sòl comercial periurbà o suburbà, de manera que no s'afavoreixin processos d'extensió discontinua o ocupacions disperses del sòl.
- g. S'ha de prioritzar l'ocupació d'espais urbans vacants a través d'operacions de rehabilitació, reutilització i recuperació d'espais intersticials, degradats, infrautilitzats o obsolets.
- h. S'ha de potenciar la barreja i diversitat d'usos i ha de procurar evitar àmbits monofuncionals.
- i. S'ha de regular l'ús comercial a zones d'ús industrial orientat com a ús complementari de l'activitat productiva o de servei per a l'àmbit.
- j. S'han de tenir en consideració criteris paisatgístics i s'ha de prioritzar la ubicació de l'equipament comercial en zones de menor exposició visual i, en especial, fora dels accessos principals als nuclis urbans, per respectar franges d'afectació visual que s'han de dotar d'un tractament paisatgístic adequat.
- k. S'ha de fomentar la mobilitat no motoritzada i s'hi ha de prioritzar l'accés de vianants, el transport no motoritzat i el transport públic. Igualment s'hi ha d'incloure la implantació de carrils bici i l'ús i la millora de la prestació del servei de transport públic col·lectiu.
- l. S'han d'incorporar criteris d'urbanització sostenible i dissenys arquitectònics de qualitat, amb incidència especial en els fronts visibles des de les carreteres i des de les línies ferroviàries.
- m. S'ha de propiciar una dotació comercial equilibrada a tots els barris, de manera que no es generin zones desproveïdes, especialment per a la compra de béns de consum quotidià, o fenòmens d'exclusió funcional o d'accés no igualitari a l'oferta comercial, especialment quan afecta la població de més edat.

3. Els principis i criteris establerts en el punt anterior s'han d'incorporar de manera justificada en el planejament urbanístic d'acord amb el que estableix l'article 39 de la LUIB.

Article 24. Determinacions del planejament municipal sobre l'estructura comercial (ED)

- 1. El planejament urbanístic ha d'utilitzar les definicions i els conceptes establerts en aquest pla director sectorial pel que fa a la regulació comercial de forma complementària al que estableix la legislació urbanística.
- 2. El planejament urbanístic ha d'identificar el sistema comercial existent i proposat, conformat, si escau, per:
 - a. Els equipaments comercials de mida gran (EC Tg).
 - b. Els equipaments comercials d'abast territorial (EC At).
 - c. Els mercats municipals (EC MM).
 - d. Els àmbits o les parcel·les amb qualificació comercial d'ús ple capaços d'albergar usos comercials més grans de 1.500 m² de superfície comercial.
 - e. Les instal·lacions de titularitat pública o privada que, per les característiques i l'impacte sobre l'activitat comercial, es puguin considerar com a tals.
 - f. Altres àrees de rellevància comercial.
- 3. El planejament urbanístic ha d'establir una estratègia relativa a l'estructura comercial, que inclogui:
 - a. La descripció de l'estructura comercial existent en l'àmbit.
 - b. La definició del model comercial proposat i la justificació sota els criteris i principis definits en el aquest pla director.
 - c. La justificació del respecte dels principis, objectius i criteris que estableix l'article 23.
- 4. En el cas que el planejament proposi la implantació d'un o més equipaments comercials més grans de 1.500 m², la selecció de la ubicació ha de ser coherent amb els principis, objectius i criteris anteriors, per la qual cosa el pla ha de:
 - a. Definir-ne la ubicació, així com les mesures i les accions destinades a reduir les necessitats de mobilitat.



- b. Desenvolupar, per a cadascuna de les previsions potencials, la documentació i els estudis que garanteixin una avaluació correcta dels impactes que puguin generar i, com a mínim, la documentació que justifiqui els aspectes següents:
- Disponibilitat de xarxes d'energia, amb dimensions suficients per al consum esperat.
 - Disponibilitat de punt de subministrament d'aigua, amb cabal suficient per a la demanda estimada.
 - Disponibilitat de punt d'abocament integrat en un sistema de tractament i depuració, amb capacitat suficient per al servei estimat.
 - Avaluació de la mobilitat generada i integració en els diferents sistemes de mobilitat, així com les accions i mesures destinades a reduir les necessitats de mobilitat.
 - Àmbit previsible d'afectació de la implantació.

Article 25. Regulació de l'ús comercial predominant o compatible en el planejament (ED)

- Els instruments de planejament urbanístic han de precisar en quines zones d'ordenació delimitades o en quines parcel·les s'admet l'ús comercial amb caràcter predominant o amb caràcter compatible.
- Es considera ús comercial amb caràcter predominant o majoritari en una zona d'ordenació delimitada o en una parcel·la, quan aquest ús sigui superior al 50 %.
- Es considera ús comercial amb caràcter compatible, quan aquest ús sigui inferior o igual al 50 % de l'edificabilitat materialitzable sobre la parcel·la. Ha de complir les condicions següents:
 - En el cas de les parcel·les d'ús terciari amb ús comercial compatible, l'ús comercial al detall ha de ser com a màxim del 30 % de l'edificabilitat total permesa en una parcel·la.
 - En el cas de parcel·les amb ús industrial, la compatibilitat amb l'ús comercial s'ha de regir d'acord amb el que preveu l'article següent.
- El planejament urbanístic ha d'establir en sòl urbà la regulació i les condicions necessàries per evitar transformacions que alterin el caràcter predominant o compatible de l'ús comercial previst, tot això respectant els terminis d'execució i de materialització que hi siguin aplicables. Aquesta limitació també s'ha de verificar en el procediment d'autorització corresponent.
- Només es poden implantar establiments comercials en les àrees en què el planejament urbanístic ha assignat expressament aquest ús ja sigui amb caràcter predominant o amb caràcter compatible. Tot això sense perjudici de les possibles excepcions legalment previstes.

Article 26. Condicions de l'ús comercial en àrees industrials existents (ED)

- En els sòls urbans amb ús industrial predominant i ús comercial compatible, es poden autoritzar únicament:
 - Els usos comercials lligats a l'activitat productiva, amb un màxim del 30 % de la superfície edificable de la parcel·la en què se situen i fins al límit màxim que permeti la zonificació desenvolupada en el PECMa que hi sigui aplicable.
 - Els usos comercials especials amb la limitació de superfície derivada del planejament urbanístic.
 - Els establiments comercials destinats exclusivament al comerç majorista, sense més limitacions de superfície que les derivades del planejament urbanístic.
- En els casos en què hi hagi la possibilitat d'implantació d'equipaments comercials minoristes en àrees industrials, s'han d'exigir les condicions d'integració desenvolupades en el capítol 1 del títol IV, segons cada cas, així com les distàncies necessàries per evitar riscos a les persones que es puguin derivar d'instal·lacions industrials existents o autoritzables en un àmbit proper.
- En els casos en què l'administració consideri que una àrea d'ús industrial predominant s'hagi de transformar en un polígon de serveis on l'ús comercial passi a ser el que predomini, s'ha de tramitar la corresponent modificació de l'ordenació estructural del pla general amb l'avaluació corresponent dels efectes que l'ordenació nova pugui provocar en el model integral del territori.



Article 27. Àmbits d'intervenció (ED)

El planejament urbanístic pot establir els àmbits següents, amb l'objectiu de proposar intervencions d'orientació comercial:

- a. Centre comercial urbà. En el cas d'àrees residencials en què es consideri que l'ús comercial caracteritza una àrea, el pla d'ordenació detallada pot definir un àmbit de centre comercial urbà, regular-ne l'activitat i establir les condicions i els criteris per al desenvolupament, tot això en funció de les característiques de la població (mida, distribució concentrada del comerç, àrees urbanes històriques i de valor patrimonial, etc.). En aquest cas, pot desenvolupar un pla de centre comercial urbà (PCCU), d'acord amb el que estableixen els articles 78-80.
- b. Àrees de requalificació turística. En el cas que s'identifiquin àrees turístiques on l'activitat comercial presenti situacions d'estacionalitat i de degradació de l'espai públic, el planejament urbanístic pot identificar i delimitar àmbits orientats a un tractament de qualitat de l'oferta comercial en àrees turístiques. Tot això d'acord amb els criteris i les mesures desenvolupades en els articles 81 i 82.
- c. Àrees urbanes en transformació comercial. En els casos en què es consideri que és necessari regular la integració d'usos comercials no prevists en una àrea, cal desenvolupar un pla d'adequació a l'ús comercial (PAC) que ordeni la nova disposició d'usos en els termes que preveuen els articles 70-72, i que avaluï els impactes i els efectes acumulatius que aquests puguin provocar.

Article 28. Regulació de la integració del comerç (AP)

1. Els plans d'ordenació detallada (POD) que estableix la legislació urbanística han de regular les condicions d'integració dels locals d'activitats comercials, a fi d'adequar-los als diferents espais urbans, a més de regular la publicitat i les condicions d'ocupació de la via pública.
2. En defecte de regulació municipal de les condicions d'integració dels establiments comercials, és d'aplicació subsidiària la regulació establerta en l'Annex IV. Regulació subsidiària per a la integració comercial.

CAPÍTOL 2 **CONDICIONS PER AL SÒL URBANITZABLE**

Article 29. Condicions generals per a l'ordenació del comerç en el sòl urbanitzable (ED)

1. L'ordenació del comerç en el sòl urbanitzable ha de ser coherent i respectuosa amb l'estratègia comercial definida pels plans generals com a instruments d'ordenació integral i de caràcter estructural.
2. Els plans d'ordenació detallada han de justificar així mateix el compliment dels principis, objectius i criteris d'ordenació definits en l'article 23.

Article 30. Condicions específiques d'ordenació del comerç en el sòl urbanitzable d'ús global residencial (ED)

1. En sòl urbanitzable d'ús global residencial, els plans d'ordenació detallada i, si escau, els instruments de planejament que els desenvolupen, han de garantir el principi de proximitat i d'integració del comerç amb les àrees residencials.
2. Als efectes del que preveu l'apartat anterior, s'estableixen les següents condicions aplicables als sectors o àmbits d'ús global residencial:



- a. L'instrument de planejament urbanístic que reguli un àmbit o sector de sòl urbanitzable amb ús global residencial ha de preveure necessàriament una edificabilitat d'ús comercial mínima corresponent al 5 % i un màxim del 30 % de l'edificabilitat total executable en el sector.
- b. De forma complementària, en funció de les dimensions dels sectors o àmbits i de la inserció en l'estructura urbana, l'instrument de planejament urbanístic pot establir determinacions relatives a la ubicació i disposició del comerç.
- c. L'instrument de planejament urbanístic ha de situar la superfície comercial en una localització idònia en relació amb l'espai públic que, al seu torn, estigui degudament integrada en el sistema de mobilitat pública.
- d. L'ús comercial s'ha d'integrar de manera coherent amb l'ús residencial. Quan tots dos usos comparteixin el mateix edifici, l'ús comercial s'ha d'ubicar preferentment en les plantes baixes, on s'ha de situar almenys el 50 % de l'edificabilitat d'ús comercial prevista en l'àmbit o en el sector.
- e. Quan el planejament urbanístic de detall permeti destinar a ús comercial més de 4.000 m², s'ha d'exigir en els continguts una avaluació i anàlisi correctes de l'impacte.

Article 31. Condicions específiques d'ordenació del comerç en el sòl urbanitzable d'ús global terciari (ED)

L'ordenació urbanística del planejament de desenvolupament sobre sòl urbanitzable d'ús global terciari (o altres instruments d'ordenació urbanística de desenvolupament que proposin una ordenació detallada) ha de garantir el principi de cohesió i varietat urbana, per a la qual cosa l'edificabilitat destinada a ús comercial no pot suposar més del 30 % del total del sector.

Article 32. Condicions específiques d'ordenació del comerç en el sòl urbanitzable d'ús global turístic (ED)

L'ordenació urbanística del planejament de desenvolupament sobre sòl urbanitzable (plans parcials d'ús majoritari turístic o altres instruments d'ordenació urbanística de desenvolupament que proposin una ordenació detallada) n'ha de garantir el caràcter turístic, per a la qual cosa l'edificabilitat destinada a ús comercial no pot ser superior al 30 % del total del sector, perquè es tracta d'un ús compatible i secundari al turístic.

Article 33. Condicions d'ordenació del comerç en el sòl urbanitzable d'ús global industrial (ED)

1. El planejament d'ordenació de detall dels sectors amb ús global industrial pot assignar usos comercials amb les condicions següents:
 - a. Usos comercials lligats a l'activitat productiva, amb un màxim del 30 % de la superfície edificable de la parcel·la en què se situen i fins al límit màxim que permeti la zonificació desenvolupada en el pla director sectorial que hi sigui aplicable.
 - b. Usos comercials especials sense més limitacions de superfície que les derivades del planejament urbanístic.
 - c. Establiments comercials destinats exclusivament al comerç majorista, sense més limitacions de superfície que les derivades del planejament urbanístic.
2. El planejament d'ordenació de detall pot ubicar parcel·les amb ús comercial detallista orientat al servei a l'àmbit industrial, que no poden suposar més d'un 5 % de l'edificabilitat total del sector i ubicades a parcel·les amb ús comercial ple.

Article 34. Sòls subjectes a regulació sectorial específica (AP)

1. Queden exclosos de les determinacions d'aquest Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials (PECMa) els sòls subjectes a la regulació sectorial específica següent:
 - a. Les zones de servei aeroportuari d'acord amb la Llei 13/1996.



En relació amb els àmbits amb regulació específica corresponents als terrenys inclosos en les zones de servei dels aeroports de Palma o de Son Bonet, cal ajustar-se al que disposen la normativa estatal en matèria aeroportuària i, si escau, les disposicions dels plans directors dels aeroports de Palma o de Son Bonet, segons correspongui, tenint en compte que l'ús admissible en aquests terrenys és exclusivament l'ús públic aeroportuari.

b. Les zones definides com de servei portuari dels ports de Palma i d'Alcúdia així com el sòl de domini públic portuari afecte com a sistema general portuari i la resta de prescripcions desenvolupades en el Text refós de la Llei de ports de l'Estat i de la marina mercant (RD 2/2011).

c. D'acord amb la Llei 10/2005, de ports de les Illes Balears, i el decret 11/2011, pel qual s'aprova el reglament que la desplega, s'exclouen de la regulació d'aquest pla les zones de servei portuàries relatives als ports que són competència del Govern de les Illes Balears.

d. Les zones de domini públic marítimoterrestre i els terrenys confrontants que estiguin subjectes a limitacions i servituds establertes en la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes i en el Reial decret 876/2014, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de costes; els quals prevalen sobre la interposició de qualsevol acció.

2. Aquests sòls es regeixen per la normativa sectorial corresponent i els usos que s'hi permeten estan lligats a l'interès específic sectorial per la qual cosa han estat exclosos d'aquest pla.

3. La delimitació d'àmbits de domini públic i zones d'afectació representada en la documentació gràfica d'aquest pla s'ha d'entendre sense perjudici de la continguda en la normativa sectorial vigent en cada moment i, si és el cas, dels correlatius règims de restricció o limitació d'ús.

TÍTOL IV
CONDICIONS D'INTEGRACIÓ I AVALUACIÓ DELS ESTABLIMENTS COMERCIALS
CAPÍTOL 1
CONDICIONS D'INTEGRACIÓ DEL COMERÇ
SECCIÓ 1
CONDICIONS GENERALS D'INTEGRACIÓ

Article 35. Integració del comerç en les estructures urbanes (EI)

1. Aquest document desenvolupa, per a les diferents tipologies d'equipament comercial, un conjunt de condicions i criteris per al disseny i per a la implantació, a fi de facilitar un impacte positiu sobre la qualitat de vida, per aconseguir una integració urbana correcta i per minimitzar-ne els impactes negatius.

2. Aquest pla estableix els criteris i les condicions per a una millor integració dels diferents establiments comercials en les estructures urbanes i territorials. Per a això, es diferencien dues situacions: teixits urbans compactes i teixits periurbans.

Article 36. Criteris de la integració en teixits urbans compactes (sa)

1. (EI) El planejament urbanístic ha de fomentar la integració dels establiments comercials amb l'ús residencial als efectes d'una millor relació amb el paisatge, l'ambient urbà, l'escala humana del carrer i la generació d'un teixit urbà viu. Per a això ha de vetlar per establir una relació positiva entre l'ús comercial en planta baixa i els usos residencials.

2. (AP) Per garantir aquests aspectes positius, els establiments comercials han de respectar els criteris següents:

a. Respectar el context, l'àmbit o edifici en el qual s'integri, mitjançant l'aplicació adequada de materials, colors, ritmes, volumetries, etc.



- b. Afavorir una relació més directa i articulada amb l'espai públic.
- c. Controlar la publicitat exterior sota les premisses d'adequació a l'entorn, respecte a la ciutadania i integració en el disseny general de l'establiment.
- d. Limitar l'ocupació de la via pública atenent a condicions d'accessibilitat universal i qualitat de l'espai públic.

3. (AP) En el cas de centres històrics o àrees de valor patrimonial, o en els casos d'arquitectura o entorns d'especial valor patrimonial, els establiments comercials han de mitigar la seva presència i mimetitzar-se amb l'entorn per evitar alterar-ne les condicions estètiques.

Article 37. Criteris d'integració en teixits periurbans (sa)

1. (ED) Atès que els teixits periurbans es caracteritzen per una major especialització funcional, estructurada al voltant de les infraestructures de comunicació, la qual cosa genera una dependència de la mobilitat motoritzada basada en el vehicle privat, el planejament urbanístic ha d'adoptar les mesures oportunes per minimitzar els efectes sobre aquestes infraestructures i per integrar solucions de mobilitat sostenible.

2. (AP) A fi de millorar les condicions d'integració, el sistema de planejament ha d'ordenar amb els criteris següents:

- a. Afavorir un sistema d'espais públics de qualitat que hi permeti l'accés de vianants en condicions de seguretat i continuïtat.
- b. Procurar la millor integració dels usos comercials amb els usos residencials.
- c. Articular la millor relació arquitectònica amb l'entorn i la inserció territorial i espacial.
- d. Garantir que la informació i publicitat comercial es faci sota uns paràmetres d'adequació i de respecte a l'entorn.

Article 38. Altres aspectes a regular en relació amb l'espai públic (AP)

Els plans urbanístics d'ordenació detallada i de desenvolupament, així com les propostes concretes d'actuacions d'edificació d'establiments comercials han de tenir en compte i han de respectar:

- a. El text refós de la Llei general de drets de les persones amb discapacitat i de la seva inclusió social, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2013, de 29 de novembre, i la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears, entesa com una regulació marc que garanteix certs aspectes d'integració social. Per a això, cal tenir en compte els aspectes següents:
 - i. La planificació i urbanització dels espais urbans d'ús públic s'ha de fer de manera que aquests siguin accessibles, en els termes i les condicions bàsiques d'accessibilitat establerts per reglament.
 - ii. A aquest efecte, tant el planejament general i derivat com els instruments d'execució urbanística han de garantir l'accessibilitat universal dels espais urbans d'ús públic, d'acord amb els criteris bàsics fixats en aquesta llei i segons les condicions bàsiques establertes per reglament.
 - iii. Els espais urbans d'ús públic existents s'han d'adaptar progressivament per assegurar l'accessibilitat universal. Les intervencions d'accessibilitat que es facin en aquests espais han de complir els ajusts raonables en els terminis i termes establerts per reglament.
- b. La Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears, per evitar la contaminació lumínica també en el paisatge urbà. Per a això, han de:
 - i. Regular l'ús de dispositius o pantalles amb il·luminació pròpia, tant en qualsevol de les façanes com a l'interior dels locals comercials, sempre que siguin visibles des de la via pública.
 - ii. Regular la ubicació, les dimensions i la il·luminació de la publicitat de qualsevol tipus i posició.
 - iii. Incloure l'ordenació i la regulació relativa a la ubicació de les zones de càrrega i descàrrega de subministraments per minimitzar-ne els impactes sobre l'espai públic i la mobilitat.

Article 39. Condicions d'integració dels establiments comercials i dels equipaments comercials de mida petita (ED)



1. Sense perjudici de la consideració o integració dins centres comercials urbans, les normes per a una millor integració urbana dels petits establiments comercials, han de regular els aspectes següents:

- a. Tractament de façana (buits, ritmes, materials, etc.)
- b. Tendals, elements volats, equips de climatització, etc.
- c. Integració a l'edifici
- d. Publicitat
- e. Ocupació de la via pública

2. Aquestes condicions es poden desenvolupar en la normativa dels instruments de planejament o bé en ordenances específiques d'àmbit municipal o parcial. Si no n'hi ha, s'han d'aplicar les condicions establertes amb caràcter subsidiari en l'Annex IV: Regulació subsidiària per a la integració comercial.

SECCIÓ 2

DELS EQUIPAMENTS COMERCIALS DE MIDA MITJANA

Article 40. Equipament comercial de mida mitjana en baixos comercials (AP)

A fi d'aconseguir una millor integració dels equipaments comercials de mida mitjana situats en baixos comercials, aquests equipaments han d'atendre de manera especial els següents aspectes:

- a. Un tractament correcte de la façana, mitjançant l'obertura de buits, amb ritmes i materials que aportin qualitat i integració coordinada en l'edifici en el qual s'insereixen.
- b. Una cura especial en els elements volats, tendals, persianes, tancaments, etc., de manera que s'integrin en el disseny general i s'ocultin els equips de climatització, reixes i persianes de tancament, etc.
- c. Una integració correcta en la via pública, en la posició dels accessos a la clientela i en la posició d'accés de mercaderies, així com l'ocupació de la via pública mitjançant zones de càrrega i descàrrega.
- d. En el cas d'equipaments comercials amb façanes de grans dimensions a la via pública, aquestes han de tenir un tractament de qualitat i s'ha d'evitar l'aparició de grans panys tancats, mitjançant l'obertura de buits o bé descomponent façanes.
- e. Els anuncis publicitaris han de complir les condicions d'integració a la façana que, llevat que en el planejament d'ordenació detallada o en les ordenances específiques s'hagin establert altres condicions, han de seguir les indicacions següents:
 - i. S'han de fer en colors acordats amb els de l'edifici i amb l'entorn.
 - ii. Preferentment s'han d'incorporar en els buits de façana i han d'ocupar una superfície màxima del 25 % de la superfície del buit, amb un sortint màxim de 5 cm i integrats en el disseny general de la fusteria.
 - iii. En el cas d'elements publicitaris ancorats als panys cecs de la façana del local, aquests s'han d'executar en lletra corpòria amb un sortint màxim de 5 cm i només poden ocupar una superfície màxima de 2m² de la superfície del pany.
 - iv. En el cas d'edificis protegits o catalogats, s'han d'atendre criteris d'integració i de respecte amb els elements estructurals i ornamentals de l'edifici en què s'insereixen.
- f. Sobre la càrrega i descàrrega, s'ha de tenir en compte el següent:
 - i. Els espais de càrrega i descàrrega han de quedar incorporats, en la mesura que sigui possible, a l'interior de la parcel·la o l'edificació.



- ii. En cas de no poder complir aquesta mesura s'ha de justificar la solució adoptada. En situacions d'alta freqüència de tasques de càrrega i descàrrega, l'administració municipal pot exigir que l'operador sol·liciti un gual de caràcter temporal destinat a aquest fi.
- iii. En el cas d'haver-hi aparcament, s'han d'incorporar aparcaments per a bicicletes, pròxims a l'accés i amb una dotació mínima de cinc places o les que resultin de l'estudi de mobilitat generada.

Aquests criteris o solucions s'han de complir. En el cas que es demostrï la impossibilitat tècnica de complir-los, es poden proposar altres solucions, que poden ser aprovades si es justifica que es respecta el mateix objectiu final.

Article 41. Equipament comercial de mida mitjana en edifici complet entre mitgeres (AP)

A fi d'aconseguir una millor integració dels equipaments comercials de mida mitjana situats en edificis complets en tipologia entre mitgeres s'han d'atendre de manera especial els aspectes següents:

- a. Un tractament de façanes de qualitat, que integri els ritmes i materials en els de l'àmbit urbà en què s'insereixen i que eviti l'aparició de grans panys tancats mitjançant l'obertura de buits o descomponent façanes.
- b. La generació d'elements de relació amb l'espai públic a la planta baixa, mitjançant l'aparició de buits envidrats i/o aparadors, evitant grans panys tancats i opacs.
- c. La integració dels tendals i d'altres elements volats, així com l'ocultació dels equips de climatització, reixes, persianes de tancament, etc.
- d. El control de la publicitat exterior que impedeixi que les façanes puguin convertir-se en elements publicitaris en si mateixes, amb la incorporació de tendals, elements de cobriment, pancartes, elements audiovisuals, etc. S'exceptuen les situacions autoritzades d'acord amb la normativa o l'ordenança de publicitat que hi sigui aplicable.
- e. Les mostres publicitàries han de complir les condicions d'integració següents:
 - i. S'han de fer de colors acordats amb els de l'edifici i de l'entorn.
 - ii. Preferentment s'han d'incorporar en els buits de façana, de manera que ocupin una superfície màxima del 25 % de la superfície del buit, amb un sortint màxim de 5 cm i integrades en el disseny general de la fusteria.
 - iii. En el cas de mostres sobre el parament de façana, únicament es permet l'execució d'un sol rètol per edifici, en espais especialment dissenyats a aquest efecte, mitjançant lletres corpòries i que ocupin una superfície màxima del 5 % de la superfície de façana. No es permet la inserció d'aquest tipus d'elements en el cas d'edificis protegits o catalogats.
 - iv. No es permet l'execució de rètols o panells en ampits de façana o sobre la línia de ràfec o elements similars de la composició arquitectònica.
 - v. En el cas d'edificis protegits o catalogats s'han d'atendre criteris d'integració i de respecte amb els elements estructurals i ornamentals de l'edifici en què s'insereixen.
- f. Si n'hi ha, s'ha d'estudiar la ubicació d'accessos a l'aparcament, de manera que la interferència sobre els fluxos de vianants sigui la menor possible. Han d'incloure places amb punt de subministrament per a vehicles elèctrics.
- g. Si hi ha aparcament, s'hi han d'incorporar aparcaments per a bicicletes, situats en les proximitats dels accessos, i amb una dotació mínima de deu places o les que resultin de l'estudi de mobilitat generada.
- h. Sobre la càrrega i descàrrega, cal tenir en compte que:
 - i. Els espais de càrrega i descàrrega han de quedar incorporats, en la mesura que sigui possible, a l'interior de la parcel·la o l'edificació.
 - ii. En cas de no poder complir aquesta mesura, s'ha de justificar la solució adoptada. En situacions d'alta freqüència de tasques de càrrega i descàrrega l'administració municipal pot exigir que l'operador sol·liciti un gual de caràcter temporal destinat a aquest fi.

Aquests criteris o solucions s'han de complir. En el cas que es demostrï la impossibilitat tècnica o una dificultat molt gran, es poden establir altres solucions, que s'ha de justificar que respecten el mateix objectiu final.



Article 42. Equipament comercial de mida mitjana en edifici complet aïllat (AP)

A fi d'aconseguir una millor integració dels equipaments comercials de mida mitjana situats en edificis aïllats en el teixit urbà compacte, s'han d'atendre de manera especial els aspectes següents:

- a. Posició de l'edificació:
 - i. En aquells casos en què les condicions urbanístiques ho permetin s'ha de situar preferentment en l'alineació i ha de conformar un front de façana.
 - ii. L'edificació s'ha de situar en la posició que permeti una relació més directa amb l'espai públic i que hi faciliti l'accés de vianants.
 - iii. Els espais no ocupats per l'edificació han de tenir un tractament de qualitat d'acord amb l'ús a què estiguin destinats.
 - iv. L'espai entre l'edificació i el vial públic d'accés ha de tenir un tractament preferentment de vianants i s'ha d'integrar, en la mesura que sigui possible, en el disseny general de la urbanització de l'espai públic.
- b. S'ha d'evitar la generació de façanes tancades i sense buits, formalitzant fronts d'escala humana.
- c. Tancaments de parcel·la:
 - i. S'han de prioritzar les solucions en què no sigui necessària l'execució de tancaments de parcel·la que permetin una relació més directa entre l'equipament comercial i l'espai públic.
 - ii. A les zones on es necessitin s'han d'executar tancaments de parcel·la de qualitat en els materials i en el disseny, de manera especial en els casos en què constitueixen l'element de separació amb l'espai públic.
- d. Aparcaments. En el cas que s'executin, aquests han de complir les condicions següents:
 - i. S'han de situar preferentment en posicions secundàries de la parcel·la respecte a la façana principal d'accés.
 - ii. Han d'incorporar la plantació d'un element d'arbratge per cada quatre places d'aparcament en superfície.
 - iii. Les esplanades d'aparcament han de complir l'índex de permeabilitat establert en aquesta normativa.
 - iv. S'ha de fomentar l'ús dels espais d'aparcament fora dels horaris comercials.
 - v. Se n'ha d'estudiar la ubicació dels accessos de tal manera que la incidència sobre els fluxos de vianants sigui el menor possible.
 - vi. S'ha de disposar de places d'aparcament amb punt de recàrrega per a vehicles elèctrics, situats en zones properes als accessos. En el cas d'executar marquesines captadores fotovoltaïques, aquestes no computen com a edificabilitat ni ocupació.
- e. S'han de dissenyar recorreguts de vianants de qualitat des de l'espai públic fins als accessos de vianants a l'edificació, amb una diferenciació clara respecte dels materials emprats en les àrees d'aparcament i seguint criteris de seguretat i d'accessibilitat universal.
- f. Els anuncis publicitaris han de complir les condicions d'integració següents:
 - i. S'han de fer de colors acordats amb els de l'edifici i de l'entorn.
 - ii. Preferentment s'han d'incorporar en els buits de façana, de manera que ocupin una superfície màxima del 25 % de la superfície del buit, amb un sortint màxim de 5 cm, integrats en el disseny general de la fusteria.
 - iii. En el cas d'anuncis sobre el parament de façana, únicament es permet l'execució d'un sol rètol per edifici, en espais especialment dissenyats a aquest efecte, mitjançant lletres corpòries i que ocupin una superfície màxima del 5 % de la superfície de façana.
 - iv. No es permet l'execució de rètols o panells en ampits de façana o sobre la línia de ràfec o elements similars de la composició arquitectònica.
 - v. No s'admeten elements publicitaris exempts de més de 6 m d'alçària. La il·luminació ha de complir els criteris de respecte a la contaminació lumínica i ha d'evitar la influència negativa sobre la seguretat viària i sobre el paisatge de l'entorn.
- g. Sobre la càrrega i descàrrega, cal tenir en compte que:
 - i. Els espais de càrrega i descàrrega han de quedar incorporats, en la mesura que sigui possible, a l'interior de la parcel·la.
 - ii. En cas de no poder complir aquesta mesura, s'ha de justificar la solució adoptada. L'administració municipal pot exigir que l'operador sol·liciti un gual de caràcter temporal destinat a aquest fi.



Aquests criteris o solucions s'han de complir. En el cas que es demostrï la impossibilitat tècnica de complir-los, es poden proposar altres solucions, que poden ser aprovades si es justifica que es respecta el mateix objectiu final.

SECCIÓ 3

DELS EQUIPAMENTS COMERCIALS DE MIDA GRAN

Article 43. Equipaments comercials de mida gran en baixos comercials (AP)

La regulació d'aquest tipus d'equipaments situats en baixos comercials és la que s'estableix en l'article 40 per als equipaments comercials de mida mitjana.

Article 44. Equipaments comercials de mida gran en edifici complet entre mitgeres (AP)

La regulació d'aquest tipus d'equipaments ubicats en edificis complets de tipologia entre mitgeres és la que s'estableix en l'article 41 per als equipaments comercials de mida mitjana.

Article 45. Equipaments comercials de mida gran en edifici complet aïllat en teixit urbà compacte (AP)

A fi d'aconseguir una millor integració dels equipaments comercials de mida gran, situats en edificis exempts en el teixit urbà compacte, s'han d'atendre de manera especial els aspectes següents:

a. Sobre la posició de l'edificació:

- i. L'edificació s'ha de situar en la posició que permeti una relació més directa amb l'espai públic i que hi faciliti l'accés de vianants.
- ii. En aquells casos en què les condicions urbanístiques ho permetin s'ha de situar preferentment en l'alineació i ha de conformar un front de façana.
- iii. Els espais no ocupats per l'edificació han de tenir un tractament de qualitat d'acord amb l'ús a què estiguin destinats.
- iv. L'espai entre l'edificació i el vial d'accés ha de tenir un tractament preferentment de vianants i s'ha d'integrar, en la mesura que sigui possible, en el disseny general de la urbanització de l'espai públic.

b. Sobre la façana urbana:

- i. El tractament de façanes ha de ser de qualitat, ha d'integrar els ritmes i materials als de l'àmbit urbà en què s'insereixen i s'ha d'evitar l'aparició de fronts cecs i volumetries dures mitjançant l'obertura de buits o la descomposició de les façanes.
- ii. En les façanes cap a l'espai públic s'han de procurar formalitzar fronts d'escala humana, generar elements de relació a la planta baixa, mitjançant buits envidrats i/o aparadors, i evitar grans panys tancats i opacs.

c. Quant als accessos:

- i. S'ha de garantir la inserció i continuïtat dels recorreguts de vianants en els accessos i la connexió amb la trama urbana existent.
- ii. S'han de qualificar els accessos des del transport públic i les possibilitats d'accés amb bicicleta, amb la continuïtat de recorreguts i aparcaments específics.
- iii. S'han de dissenyar recorreguts de vianants de qualitat des de l'espai públic fins als accessos de vianants a l'edificació, amb una diferenciació clara respecte dels materials emprats en les àrees d'aparcament i seguint criteris de seguretat i d'accessibilitat universal.

d. Sobre els tancaments de parcel·la:

- i. S'han de prioritzar les solucions en què no sigui necessària l'execució de tancaments de parcel·la i que permetin una relació més directa entre l'equipament comercial i l'espai públic.
- ii. A les zones on es necessitin s'han d'executar tancaments de parcel·la de qualitat en els materials i en el disseny, de manera especial en els casos en què constitueixen l'element de separació amb l'espai públic.



e. Quant als aparcaments:

- i. Si n'hi ha, l'aparcament s'ha de situar preferentment en posicions secundàries de la parcel·la respecte a la façana principal d'accés.
 - ii. Almenys el 50 % de les places d'aparcament de què disposi l'equipament comercial s'han de situar sota rasant o en l'edificació.
 - iii. S'han d'incorporar aparcaments per a bicicletes situats en les proximitats dels accessos, i amb una dotació mínima de vint places o les que resultin de l'estudi de mobilitat generada.
 - iv. La formalització de l'aparcament en superfície ha de cercar una imatge fragmentada, mitjançant la incorporació de franges verdes, espais i recorreguts de vianants, etc. que evitin la imatge de grans superfícies pavimentades.
 - v. S'ha d'incorporar la plantació d'un element d'arbratge per cada quatre places d'aparcament en superfície.
 - vi. Les esplanades d'aparcament han de complir l'índex de permeabilitat establert en aquesta normativa.
 - vii. S'ha de fomentar l'ús dels espais d'aparcament fora dels horaris comercials.
 - viii. S'han de disposar places d'aparcament amb punt de recàrrega per a vehicles elèctrics, situats en zones properes als accessos. En el cas d'executar marquesines captadores fotovoltaiques, aquestes no computaran com a edificabilitat ni ocupació.
 - ix. El disseny de l'enllumenat de l'aparcament en superfície ha d'atendre criteris d'eficiència energètica i ha d'evitar situacions de contaminació lumínica.
 - x. S'ha d'estudiar la ubicació dels accessos de tal manera que la incidència sobre els fluxos de vianants sigui el menor possible.
- f. Els anuncis publicitaris han de complir les condicions d'integració següents:
- i. S'han de fer de colors acordats amb els de l'edifici i de l'entorn.
 - ii. Preferentment, s'han d'incorporar en els buits de façana, de manera que ocupin una superfície màxima del 25 % de la superfície del buit, amb un sortint màxim de 5 cm i integrats en el disseny general de la fusteria.
 - iii. En el cas d'anuncis sobre el parament de façana, únicament es permet l'execució d'un sol rètol per edifici, en espais especialment dissenyats a aquest efecte, mitjançant lletres corpòries i que ocupin una superfície màxima del 5 % de la superfície de façana.
 - iv. No es permet l'execució de rètols o panells en ampits de façana o sobre la línia de ràfec o elements similars de la composició arquitectònica.
 - v. No s'admeten elements publicitaris exempts de més de 6 m d'alçària. La il·luminació ha de complir els criteris de respecte a la contaminació lumínica i ha d'evitar la influència negativa en la seguretat viària i els impactes sobre el paisatge de l'illa.
- g. Els espais de càrrega i descàrrega han de quedar incorporats a l'interior de la parcel·la.

Article 46. Equipaments comercials de mida gran en edifici complet aïllat en teixit periurbà (AP)

A fi d'aconseguir una millor integració dels equipaments comercials de mida gran situats en edificis aïllats en el teixit periurbà, s'han d'atendre de manera especial els aspectes següents:

- a. La posició de les edificacions ha d'atendre criteris d'integració en el paisatge i han d'evitar situacions d'impacte visual negatiu, especialment des de les infraestructures de comunicació.
 - b. La implantació ha de ser respectuosa amb el relleu previ, especialment en parcel·les grans. S'han d'evitar desmunts i diferències de cotes abruptes amb murs de contenció.
 - c. La volumetria dels edificis ha de ser la més articulada possible i s'han de tenir cura dels acabaments de coberta per la capacitat de generar la silueta de paisatge. S'han d'atendre de manera especial els visuals des de les infraestructures de comunicació.
 - d. Els colors i acabats s'han d'adaptar a l'entorn i als tradicionals, a fi de minimitzar l'impacte paisatgístic.
 - e. S'ha de procurar la plantació de vegetació en els espais no pavimentats i d'arbratge que ajudi a la integració paisatgística.
 - f. S'ha d'evitar generar façanes tancades i sense buits. A les zones d'accés, s'ha de procurar formalitzar fronts d'escala humana.
- g. Quant als accessos:
- i. S'ha de procurar un disseny de qualitat en els accessos, de manera que es dignifiqui especialment l'accés de vianants al sistema viari i amb especial atenció als trajectes des de les àrees urbanes pròximes i des de les parades de transport públic.
 - ii. Així mateix s'ha de garantir un accés segur i integrat de carril bici amb la continuïtat de recorreguts i aparcaments específics.



- iii. S'han de dissenyar recorreguts de vianants de qualitat des de l'espai públic fins als accessos de vianants a l'edificació, amb una diferenciació clara respecte dels materials emprats en les àrees d'aparcament i seguint criteris de seguretat i d'accessibilitat universal.
- h. Sobre els tancaments de parcel·la:
- i. S'han de prioritzar les solucions en què no sigui necessària l'execució de tancaments de parcel·la i que permetin una relació més directa entre l'equipament comercial i l'espai públic.
- ii. A les zones on es necessitin, s'han d'executar tancaments de parcel·la de qualitat en els materials i en el disseny, de manera especial en els casos en què constitueixen l'element de separació amb l'espai públic.
- i. Característiques dels aparcaments:
- i. La dotació mínima de places d'aparcament és de quatre places per cada 100 m² de superfície comercial.
- ii. Almenys el 50 % de les places d'aparcament, s'han de situar sota rasant o en l'edificació.
- iii. S'han d'incorporar aparcaments per a bicicletes situats en les proximitats dels accessos i amb una dotació mínima de vint places o les que resultin de l'estudi de mobilitat generada.
- iv. Les esplanades d'aparcament han de complir l'índex de permeabilitat establert en aquesta normativa.
- v. S'ha d'incorporar la plantació d'un element d'arbratge per cada quatre places d'aparcament en superfície.
- vi. La formalització de l'aparcament en superfície ha de cercar una imatge fragmentada mitjançant la incorporació de franges verdes, espais i recorreguts de vianants, etc. que evitin la imatge de grans superfícies pavimentades.
- vii. El disseny de l'enllumenat de l'aparcament en superfície ha d'atendre criteris d'eficiència energètica, per evitar situacions de contaminació lumínica.
- viii. S'han de disposar places d'aparcament amb punt de recàrrega per a vehicles elèctrics, situades en zones properes als accessos. En el cas d'executar marquesines captadores fotovoltaïques, aquestes no computaran com a edificabilitat ni ocupació.
- ix. S'ha de fomentar l'ús dels espais d'aparcament fora dels horaris comercials.
- j. Els anuncis publicitaris han de complir les condicions d'integració següents:
- i. S'han de fer de colors acordats amb els de l'edifici i de l'entorn.
- ii. En el cas d'anuncis publicitaris sobre el parament de façana únicament es permet l'execució d'un sol rètol per edifici, en espais especialment dissenyats a aquest efecte, mitjançant lletres corpòries i que ocupin una superfície màxima del 5 % de la superfície de façana.
- iii. No es permet l'execució de rètols o panells en ampits de façana o sobre la línia de ràfec o elements similars de la composició arquitectònica.
- iv. No s'admeten elements publicitaris exempts de més de 6 m d'alçària. La il·luminació ha de complir els criteris de respecte a la contaminació lumínica i ha d'evitar la influència negativa en la seguretat viària i els impactes sobre el paisatge de l'illa.
- v. Els espais de càrrega i descàrrega han de quedar incorporats a l'interior de la parcel·la.

SECCIÓ 4

DE L'EQUIPAMENT COMERCIAL D'ABAST TERRITORIAL

Article 47. Equipament comercial d'abast territorial inserit en el teixit urbà compacte (AP)

La regulació d'aquest tipus d'equipaments en teixits urbans tradicionals és la que s'estableix en l'article 45 per als equipaments comercials de mida gran.

Article 48. Equipament comercial d'abast territorial en el teixit periurbà (AP)

1. La regulació d'aquest tipus d'equipaments en teixits periurbans és la que s'estableix en l'article 46 per als equipaments comercials de mida gran.



2. Així mateix s'han d'aplicar les condicions descrites en els articles 52-58 relatives a la minimització d'impactes, així com pel que fa a l'avaluació d'impactes i de limitacions descrites en els articles 50 i 51 i del 59 al 64.

SECCIÓ 5

ÀREES D'ACUMULACIÓ D'EQUIPAMENTS COMERCIALS

Article 49. Condicions per a la coordinació de diversos equipaments comercials (ED)

1. Per a les àrees en què el planejament urbanístic preveu una situació d'àrea d'acumulació planificada segons l'article 13. 3.b.i, els plans d'ordenació detallada han d'establir unes condicions d'implantació comercial específiques, que han de complir els aspectes següents:

- a. La coordinació de la posició de l'edificació. La posició dels diferents volums, fins i tot en parcel·les diferents, han d'estar coordinats en la posició en parcel·la.
- b. S'ha d'establir una relació clara amb les zones residencials confrontants i cuidar-ne els fronts urbans, amb atenció especial a la qualitat i continuïtat del paisatge urbà.
- c. La qualitat i coordinació dels trajectes de vianants. S'ha de garantir la continuïtat i qualitat dels recorreguts i accessos de vianants dels diferents equipaments. Se n'ha de proposar un disseny unitari.
- d. La coordinació d'accessos rodats i ús de l'aparcament. La posició dels aparcaments no ha de ser predominant i, si escau, s'han d'establir mesures per coordinar-ne els accessos i la posició. S'ha de facilitar l'ús obert de les zones d'aparcament.
- e. Hi ha d'haver una continuïtat i coherència dels fronts, per mitjà de la definició de condicions volumètriques i de disseny que assegurin la generació de façanes urbanes amb un criteri d'unitat i homogeneïtat, i s'han de generar espais previs de qualitat per a vianants.
- f. La coordinació i el control de l'acumulació de publicitat. S'han d'establir uns paràmetres de disseny coordinats per als elements de publicitat, que permetin incorporar a cada operador elements configuradors de la imatge, però evitant situacions de competència visual.
- g. Un disseny coordinat en els tancaments de parcel·la. S'ha d'establir un disseny coordinat dels elements de tancament de parcel·la, que permeti no executar aquests tancaments en cas de definir condicions de disseny comunes per a la urbanització dels espais intermedis.

2. Amb la finalitat de controlar i verificar la correcció de les externalitats generades per les àrees d'acumulació planificada d'equipaments comercials, durant el període d'informació pública de l'aprovació inicial de l'instrument de planejament que correspongui, s'ha de sol·licitar l'informe preceptiu a l'òrgan insular que exerceixi la competència en matèria d'ordenació del territori.

3. En el cas d'implantació d'un equipament comercial en una àrea d'acumulació informal (d'acord amb la definició de l'article 13. 3.b.ii), sense perjudici de la planificació posterior, la memòria tècnica del projecte corresponent ha d'incorporar, com a mínim, el contingut que estableix l'article 67 d'aquest pla i ha d'avaluar conjuntament amb l'activitat proposada els usos comercials plens ja implantats i els previstos específicament pel pla.

4. De conformitat amb l'article 22 d'aquest pla, en el procediment d'adaptació de l'instrument de planejament general al PECMa s'ha de preveure l'ordenació de les àrees d'acumulació informal d'equipaments comercials en el moment en què es donin les condicions objectives indicades en l'article 13.



CAPÍTOL 2

AVALUACIÓ D'IMPACTES I EXTERNALITATS

Article 50. Concepte d'impacte i externalitat (AP)

1. A efectes d'aquest pla, es consideren impactes aquelles conseqüències de la implantació d'un equipament comercial que han de ser estudiades i avaluades.
2. Dins els impactes, es consideren externalitats aquells impactes generats pels equipaments comercials que tenen conseqüències externes a la mateixa ubicació de l'equipament, la resolució és necessària i que generen costos econòmics i de gestió que cal que s'assumeixin.
3. D'acord amb els principis de gestió econòmica sostenible de les administracions públiques i d'assumpció de les càrregues urbanístiques que genera l'acció urbanitzadora i d'usos del sòl, les externalitats generades han de ser estudiades i avaluades de forma prèvia, s'han de justificar en la solució i se n'han d'assumir els costos i les conseqüències.

Article 51. Avaluació i tipus d'impacte a avaluar (AP)

1. S'estableixen diferents aspectes i tipus d'impacte específics que pot generar l'activitat comercial i que es considera que han de ser avaluats. Així mateix s'han de complir, en els casos en què sigui necessari, les exigències procedimentals i documentals de tramitació d'avaluació d'impacte ambiental exigible d'acord amb la legislació vigent. Aquest pla estableix i desenvolupa la documentació complementària exigible a l'efecte d'aquesta avaluació, sense perjudici de qualsevol altra que pugui ser legalment preceptiva.
2. A efectes de l'avaluació dels impactes, s'han de tenir en compte la totalitat de les activitats i dels usos que formin part de l'equipament comercial objecte de la tramitació.
3. A fi de sistematitzar l'anàlisi i avaluació dels impactes i de les externalitats, aquest PECMa identifica aquells aspectes d'especial interès i significació, i desenvolupa els criteris i les limitacions que han de complir que serveixin per pal·liar i minimitzar els diferents impactes.
4. En les propostes d'equipaments comercials s'han d'avaluar els tipus d'impactes següents:
 - a. Els impactes de caràcter ambiental següents:
 - i. El consum global d'energia
 - ii. El consum de sòl i la permeabilitat
 - iii. La contaminació d'aire
 - iv. La contaminació acústica
 - v. La contaminació lumínica
 - vi. El consum de l'aigua i la gestió del cicle aigua
 - vii. La producció i gestió de residus
 - b. Els impactes sobre paisatge i patrimoni següents:
 - i. Els impactes paisatgístics
 - ii. Els impactes sobre el patrimoni cultural
 - c. Així mateix s'identifiquen altres impactes sobre els teixits urbans que s'han d'avaluar en el moment de redactar el planejament general i en el d'adaptar els plans urbanístics a aquest PECMa. Són els següents:
 - i. L'impacte dels equipaments comercials planificats sobre l'activitat urbana



- ii. L'impacte dels equipaments comercials planificats sobre l'ús de l'espai públic
- d. Impactes sobre la mobilitat que s'han d'avaluar d'acord amb els estudis establerts.

5. En els articles següents es desenvolupen els criteris d'aplicació per minimitzar els impactes. Així mateix es desenvolupen, per a alguns dels factors, límits o exigències obligatòries d'aplicació directa que tenen per objecte minimitzar els impactes de la implantació.

Article 52. Consum d'energia (sa)

1. (EI) Els equipaments comercials han de minimitzar el consum energètic directe i han de complir el que estableix la Directiva 2010/31/UE relativa a l'eficiència energètica dels edificis i les previsions de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica. Es tracta d'un criteri per complir l'objectiu de minimitzar l'impacte ambiental global.
2. (EI) S'entén com a consum energètic el destinat a satisfer la demanda energètica de l'equipament i que inclou:
 - a. L'energia necessària per a la il·luminació dels espais interiors de les edificacions i per a la il·luminació dels espais exteriors en l'edificació i dins la parcel·la (aparcament, accessos, càrrega i descàrrega, etc.), així com altres elements publicitaris o auxiliars
 - b. L'energia destinada a la refrigeració, calefacció i ventilació dels espais interiors
 - c. L'energia per a la producció d'aigua calenta sanitària
 - d. L'energia necessària per a la resta dels equips auxiliars necessaris per a l'activitat comercial (càmeres o expositors refrigerats, o altres instal·lacions)
3. (AP) La implantació d'equipaments comercials s'ha de regir pels criteris d'eficiència energètica, mitjançant la incorporació de mesures ambientals i d'ecodisseny als edificis així com la potenciació d'ús d'energies renovables. En el cas d'edificis d'ús exclusiu exempts, s'ha de reforçar la capacitat d'autoconsum i s'ha d'arribar com a mínim al 50 % del consum d'energia previst. Un mínim del 70 % de la generació d'aigua calenta sanitària ha de ser mitjançant plaques solars.
4. (AP) S'ha de disposar d'un mínim d'un punt de recàrrega per a vehicles elèctrics per cada quaranta places d'aparcament, o bé aquells estàndards més alts que pugui establir la normativa sectorial. S'han de situar a zones properes als accessos a l'establiment. En el cas d'executar marquesines captadores fotovoltaïques sobre aparcaments o espais de circulació, aquestes no computaran com a edificabilitat o ocupació.
5. (AP) Els gestors o titulars dels equipaments comercials que compleixin qualsevol d'aquestes tres condicions: més de 1.500 m² de superfície comercial, instal·lacions amb una potència tèrmica nominal instal·lada igual o superior a 70 kW o una potència elèctrica contractada superior als 100 kW, tenen l'obligació de desenvolupar de forma sistemàtica una auditoria energètica que s'ha de revisar i implementar de forma quadriennal per l'administració competent en matèria d'energia. Aquesta auditoria ha d'estudiar i optimitzar les solucions de producció d'energia per fonts pròpies.

Article 53. Consum de sòl i permeabilitat (sa)

1. (EI) La permeabilitat de sòl és un factor d'adequació ambiental rellevant ja que altera i disminueix la recàrrega natural d'aqüífers; l'absència o la reducció de sòl permeable limita les possibilitats de plantació d'elements vegetals i incrementa l'acumulació tèrmica; a més en règims de tempestes i de pluges intenses incrementa els problemes d'evacuació d'aigües. No obstant això, les superfícies permeables, o altres mesures d'anàlisi dels sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS), ofereixen un potencial d'enjardinament i de millora de la qualitat higròtermica, i faciliten les opcions d'intervenció i de millora de la qualitat ambiental. Aquestes superfícies permeables s'han de destinar parcialment a zones enjardinades o de naturalització del lloc.
2. (AP) Per tot això s'estableixen els següents estàndards, criteris i condicions, pel que fa a la pavimentació de les superfícies no edificades de l'interior de la parcel·la:



- a. En el cas de tipologies comercials en edifici exempt, els equipaments comercials han de complir l'índex de permeabilitat següent, o mesures anàlogues de SUDS, en relació amb la mida de la parcel·la:
- i. Un mínim del 10 % de sòl permeable a les parcel·les d'ús comercial de 1.500 m² a 4.000 m².
 - ii. Un mínim del 20 % en parcel·les amb un ús comercial d'entre 4.000 m² i 25.000 m².
 - iii. Un mínim del 30 % en parcel·les amb un ús comercial de superfície total major de 25.000 m².
- b. En els centre urbans comercials:
- i. En els projectes de reurbanització s'ha d'estudiar i s'ha de limitar el procés d'impermeabilització de sòl i s'ha d'evitar l'abús de paviments impermeables davant d'altres opcions més toves i naturals.
 - ii. En el cas de realització de zones d'aparcament en superfície, s'ha d'evitar pavimentar-les totalment i s'ha de procurar mantenir el sòl permeable i vegetat.
 - iii. En el cas de construir aparcaments subterranis nous sota espais públics, s'ha de mantenir al màxim l'arbratge previ existent, o si és impossible, s'han d'habilitar espais amb possibilitat de fer-hi plantacions vegetals.

Article 54. Contaminació d'aire (EI)

1. La major contaminació de l'aire que genera l'activitat comercial es produeix de forma indirecta, perquè provoca desplaçaments motoritzats nous o pel consum d'energies no renovables per a la il·luminació, refrigeració/calefacció.
2. Si bé tots dos aspectes es descriuen i regulen en altres articles, s'estableixen els criteris generals de minimització de contaminació següents:
 - a. La prioritat del pla amb les implantacions comercials amb localitzacions integrades en el teixit residencial.
 - b. Les implantacions comercials en què prevalguin les solucions en què l'accés de vianants sigui possible, en condicions de qualitat i seguretat.
 - c. Les actuacions que facilitin i incentivin un repartiment de mercaderies sostenible i eficient.

Article 55. Contaminació acústica (EI)

1. La contaminació acústica des dels establiments comercials es produeix mitjançant música d'atracció o d'ambient, i per l'acumulació de persones que poden generar molèsties sonores. La coincidència de zones amb un gran nombre d'establiments hotelers i hostaleria fa que l'ocupació de la via pública (terrasses, llocs d'activitat nocturna) pugui ser important i en horaris nocturns té un impacte molt negatiu.
2. Es considera que el conjunt d'activitats comercials i, especialment, les hostaleres, que es desenvolupen en àrees urbanes i a les zones turístiques, generen un impacte acústic negatiu en els usos residencials amb els quals conviuen.
3. Per minimitzar aquest impacte acústic s'estableixen els criteris i les exigències següents:
 - a. Limitació de les músiques ambientals en zones obertes d'aparcament o terrasses.
 - b. Limitació de l'impacte d'acumulació de renous en zones urbanes centrals i àrees residencials. Especial atenció als usos hostalers.
 - c. Identificació de l'origen dels renous i quantificació amb mesuraments amb sonòmetre.
 - d. Insonorització dels locals o de les àrees on el nivell de soroll sigui més alt. Instal·lació de dispositius de limitació de potència sonora en els equips de música i so per controlar els nivells acústics emesos.



Article 56. Contaminació lumínica (AP)

1. S'ha de complir el que disposa la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears. Amb l'objectiu que les activitats comercials no l'afectin de manera negativa s'estableixen els objectius següents:
 - a. Mantenir en la mesura del que sigui possible les condicions naturals de les hores nocturnes, en benefici de la fauna, la flora i dels ecosistemes en general.
 - b. Promoure l'eficiència i autosuficiència energètica dels enllumenats exteriors i interiors mitjançant l'estalvi d'energia, sense detriment de la seguretat.
 - c. Evitar la intrusió lumínica en l'entorn domèstic i, en tot cas, minimitzar les molèsties i els perjudicis que ocasioni.
 - d. Prevenir i corregir els efectes de la contaminació lumínica en la visió del cel.
2. Per a això les característiques de les instal·lacions i dels aparells d'il·luminació, tant en la dimensió com en el disseny i característiques de la llum, han de complir el que disposa la llei esmentada.
3. Així mateix s'ha de complir el que estableix l'article 36 de la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de les Illes Balears, que prohibeix que la publicitat sigui visible des de la zona de domini públic de la carretera excepte en travessies, i de manera que les condicions de forma, gruix, situació o il·luminació no siguin perjudicials per al trànsit ni per als valors estètics de l'entorn.

Article 57. Consum de l'aigua i gestió del cicle aigua (AP)

1. Les sol·licituds d'autorització d'equipaments comercials exempts nous en edifici d'ús exclusiu han d'avaluar i han de justificar:
 - a. El consum d'aigua estimat
 - b. Els cabals disponibles i la procedència i l'autorització
 - c. Els cabals estimats d'efluents d'aigües brutes generats
 - d. Els sistemes de depuració existents i capacitat i obres de connexió
2. Les propostes d'intervenció amb una superfície construïda i impermeabilitzada (inclou zones d'aparcament impermeabilitzades) major de 2.000 m² han de resoldre la gestió de l'aigua de pluja. Per a això, s'han de preveure i s'han d'executar les infraestructures necessàries d'aljubs o emmagatzematges, o tancs de tempestes, de manera que puguin gestionar la pluvimetria de gran intensitat, tant pel que pugui suposar d'abocaments inassumibles per al sistema de depuració, com per la capacitat d'emmagatzematge d'aigua de pluja i el seu destí a altres usos complementaris.
3. Les propostes s'han de dissenyar per tenir el menor impacte possible sobre el cicle de l'aigua, per a la qual cosa cal:
 - a. Implantar sistemes de recollida separativa d'aigües residuals i pluvials.
 - b. Potenciar el tractament d'aigües grises per reutilitzar-les o per a reg de zones enjardinades.
 - c. Potenciar la recollida d'aigua de pluja i usar-la per a reg de jardineria.
 - d. Reduir les pèrdues en les xarxes.
 - e. Reduir el consum d'aigua innecessari.

Article 58. Producció i gestió de residus (AP)

1. Respecte a la gestió de residus es plantegen les obligacions següents:



- a. En el marc del que disposa la Llei 8/2019, de 19 de febrer, de residus i sòls contaminats de les Illes Balears, tot establiment comercial ha de fer els esforços necessaris per minimitzar la producció de residus i per facilitar-ne una gestió adequada.
- b. S'han de complir les exigències de les administracions o dels agents gestors competents en la recollida i el tractament dels diferents residus.
- c. S'han de separar els residus en les fraccions requerides per facilitar-ne el reciclatge i tractament i adaptar-se als horaris de recollida.
- d. S'ha de facilitar i s'ha d'incentivar la reducció de generació de residus i la recollida dels residus amb les pràctiques ambientals adequades.

2. Els equipaments comercials de superfície major de 1.500 m2 han de definir un espai específic suficient, a l'interior de la parcel·la i amb protecció visual, per fer les tasques de gestió de residus que corresponguin.

Article 59. Avaluació de l'impacte sobre mobilitat (AP)

1. (ED) Els equipaments comercials tenen un impacte rellevant sobre la mobilitat tal com reconeix el marc legislatiu vigent: Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears, o la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB).
2. (AP) Els equipaments comercials han de presentar com a documentació per a la tramitació un estudi de mobilitat (com a grans centres generadors de mobilitat d'acord amb el desenvolupat en la LUIB), així com una estimació de l'impacte i les mesures a desenvolupar.
3. (AP) L'estudi de mobilitat generada ha de desenvolupar les condicions i els criteris establerts en la disposició addicional tercera de la LUIB, amb les especialitats descrites en l'annex II d'aquest pla. Aquest estudi s'ha d'integrar com un dels documents de la sol·licitud de llicència comercial d'equipament comercial.

Article 60. Avaluació de riscos (AP)

1. Els projectes d'equipaments comercials han d'incorporar en el moment de la tramitació de la llicència o l'autorització corresponent, una anàlisi de la situació respecte als riscos que puguin afectar el lloc d'implantació (tant riscos naturals com tecnològics).
2. S'han d'analitzar els usos i les activitats pròximes classificades, que puguin suposar algun risc sobre la base de la consideració dels equipaments comercials com a centres d'alta concurrència de persones. S'ha d'atendre amb especial atenció la normativa SEVESO de riscos tecnològics, així com els mapes de risc d'inundabilitat.

Article 61. Impactes paisatgístics i sobre el patrimoni cultural (AP)

La implantació dels equipaments comercials ha de minimitzar els impactes sobre els entorns de qualitat paisatgística o patrimonial, per als quals aquest pla estableix un conjunt de criteris i mesures desenvolupades en l'article 21, apartats 2 i 3, entre d'altres, que s'han de tenir en compte preceptivament.

Article 62. Impacte sobre l'activitat urbana i l'espai públic (AP)

L'activitat comercial té un impacte positiu en l'activitat urbana i sobre l'espai públic, especialment en els teixits urbans més diversificats, quan es troba inserida amb altres usos. Per reforçar aquest impacte positiu aquest pla:

- a. Recull aquesta dimensió com un dels principis rectors del pla, en l'article 4.
- b. Estableix criteris de prioritat en la proximitat i integració del comerç amb l'ús residencial, en l'article 23.



- c. Estableix una regulació supletòria per a la preservació de la qualitat del paisatge urbà, en els articles 35-39.
- d. Fixa edificabilitats mínimes i màximes d'ús comercial en teixits d'ús global residencial, en l'article 25.

Article 63. Impactes inacceptables i exigència prèvia del compliment (AP)

1. Si en el procediment d'autorització d'equipaments comercials regulat legalment i descrit en l'article 65 d'aquest pla, en la fase d'avaluació documental s'identifiquen impactes de qualsevol tipus que no puguin ser assumits per la gravetat ambiental, per l'impacte inassumible sobre la mobilitat o sobre els espais de valor ambiental, paisatgístic o cultural, o de riscos, es pot condicionar la sol·licitud imposant l'adopció de les mesures correctores o compensadores sobre les externalitats negatives que generi la implantació o l'ampliació de l'equipament comercial sempre dins el que disposa la legislació de referència.
2. Quan l'activitat requereixi l'execució d'obres i intervencions de qualsevol tipus, l'exercici efectiu de l'activitat pot quedar subjecte a l'execució efectiva d'aquestes obres i intervencions, fins i tot, en el cas que no depengui en exclusiva de l'acció de l'agent sol·licitant. Per a això, s'ha d'assenyalar aquest aspecte de manera específica en el procés de tramitació i en el procés reglat de concessió de llicència.
3. En determinats trams del sistema viari primari i d'acord amb els índexs alts d'intensitat d'ús i als mals nivells de servei existents (nivell E), fins que no es millorin les condicions de servei es rebutjaran les implantacions l'estudi de mobilitat generada de les quals pugui implicar un increment significatiu d'intensitat d'ús sobre aquests trams. Aquests trams de baix nivell de servei estan representats en l'Annex III. Factors limitants a l'entorn de Palma. S'ha de considerar que poden afectar directament el nivell de servei les implantacions que se situïn dins la franja d'afectació grafiada com a tal en la cartografia de zonificació detallada (annex I).
4. Els grans centres generadors de mobilitat comercials que s'autoritzin han de fer un seguiment de l'evolució respecte a la mobilitat generada, en els terminis que es defineixin a l'esmentat estudi. El seguiment ha de consistir en un informe sobre la mobilitat generada i la modalitat de transport de les persones usuàries, i l'ha de fer la persona o les persones propietàries de l'equipament, que l'han de presentar davant l'ajuntament respectiu. Aquest informe s'ha de fer orientat a avaluar que les previsions inicials fetes es compleixen i que han estat les adequades i, en cas de detectar desviaments, s'han d'avaluar al seu torn i prendre les mesures necessàries per corregir-los a càrrec dels promotors i en col·laboració i coordinació amb les autoritats municipals.

Article 64. Eines per a la gestió d'externalitats (AP)

1. Les externalitats són els impactes generats per l'execució, pel desenvolupament i per la gestió posterior dels equipaments comercials, que tenen conseqüències externes que han d'assumir els actors que proposin la intervenció, d'acord amb el que estableix la legislació de comerç, la legislació d'ordenació territorial i la legislació urbanística.
2. Les externalitats poden implicar:
 - a. Aportacions econòmiques: les específiques d'execució o bé les derivades de compromisos amb desenvolupament temporal.
 - b. Actuacions exteriors a l'àmbit de la intervenció: de la parcel·la, del sector, en espai públic o espais privats.
3. Per a una assumpció i seguiment correctes, cal:
 - a. Que siguin avaluats els impactes i les externalitats. Aquesta avaluació s'ha de fer de forma conjunta amb el document que en concreti l'ordenació i l'execució (projecte d'urbanització o projecte de dotació de serveis).
 - b. Que es concretin, en el cas que siguin necessaris, els compromisos entre les parts amb personalitat i poder per fer-ho.
 - c. Que els compromisos econòmics o de gestió a desenvolupar al llarg d'un període estiguin convenientment garantits.



d. Que les intervencions necessàries es desenvolupin d'acord amb la llei, per a la qual cosa pot ser necessari en algun cas modificar el planejament.

4. Les eines que garanteixen la definició i l'assumpció de compromisos són:

- Els instruments de planejament.
- Els instruments de gestió urbanística.
- La protocol·lització dels compromisos d'assumpció de càrregues d'urbanització i de càrregues econòmiques adquirides, amb l'aportació de les garanties econòmiques que corresponguin. Aquests criteris han de ser previs a l'obertura d'un equipament comercial.
- Les auditories periòdiques (energètiques i/o de mobilitat) que s'estableixen com a mode de seguiment, d'autoavaluació i de millora.

5. Sense perjudici de les determinacions legals o reglamentàries, en el cas que els informes previs a l'autorització d'un equipament comercial estableixin la necessitat que aquest assumeixi externalitats que es perllonguin en el temps; sobre la base del compromís d'assumir el finançament i/o la gestió de l'adequació de les infraestructures de mobilitat, transport públic, xarxes de subministrament o de serveis urbans, o de correcció dels impactes detectats; prèviament a l'obertura s'hauran d'haver habilitat els mecanismes i les garanties econòmiques suficients per internalitzar-les i complir-les.

Aquestes càrregues es consideren part del deure legal de conservació. Per a una gestió correcta es pot condicionar l'obertura de l'establiment a la constitució d'una entitat de conservació necessària per garantir aquestes obligacions, d'acord amb la possibilitat recollida en els articles 29 3 h) i 120 de la LUIB.

TÍTOL V

TRAMITACIÓ I INFORMES

Article 65. Autorització d'equipaments comercials i documentació necessària (AP)

- Sense perjudici de les determinacions legals o reglamentàries, el procediment d'autorització dels equipaments comercials que tenguin la consideració de gran establiment comercial és el que disposa la Llei de comerç de les Illes Balears. La implantació d'un equipament comercial està subjecta a l'obtenció de la llicència d'activitat corresponent integrada en els termes que preveu la normativa vigent.
- Juntament amb la documentació legal i reglamentàriament exigida, s'ha d'incloure la documentació necessària i suficient per a l'emissió dels informes d'avaluació de compliment del PECMa, que incorpori, a més, una memòria justificativa específica sobre la matèria. D'acord amb la disposició addicional tercera de la LUIB, basant-se en la consideració de gran centre generador de mobilitat, s'ha de presentar i tramitar un estudi de mobilitat. Aquest estudi ha de desenvolupar com a mínim els continguts descrits en l'annex II d'aquest pla i seguir el procediment de tramitació que correspongui.

Article 66. Informe del Consell Insular de Mallorca (AP)

- L'informe del Consell Insular, d'acord amb el que disposa la disposició transitòria quarta i amb aquest pla sectorial, informa sobre els aspectes següents:
 - En cas d'implantació en zones d'afectació, sobre el compliment de les exigències establertes en aquest pla sectorial. A aquests efectes, l'avaluació dels impactes ha de tenir en compte la totalitat de les activitats i dels usos que formin part de l'equipament objecte de la tramitació.



b. Sobre la incidència en les infraestructures i els serveis públics supramunicipals. Per a això es poden demanar els informes específics d'acord amb les competències dels departaments respectius, entre d'altres, sobre:

- i. L'impacte de mobilitat sobre la xarxa de carreteres del Consell
- ii. L'impacte sobre el medi ambient, paisatge i patrimoni, d'acord amb les competències respectives

2. Aquest informe pot imposar l'adopció de mesures compensadores sobre les externalitats negatives que generi la implantació o l'ampliació de l'equipament comercial.

3. Es diferencien els supòsits específics següents:

- a. En el cas que es tracti d'una sol·licitud d'equipament comercial en un àmbit ja específicament avaluat, s'ha de documentar l'adequació de la sol·licitud als paràmetres previstos.
- b. En el cas de sol·licitar una ampliació d'un equipament comercial, cal ajustar-se al que disposa la disposició addicional primera d'aquest PECMa.
- c. En el cas d'una proposta en un entorn que compleixi les condicions d'àrea d'acumulació d'equipaments comercials o que l'autorització provoqui aquest supòsit, en la memòria s'han d'avaluar els efectes acumulatius en l'entorn i la proposta ha de complir les determinacions i els criteris establerts en l'article 49.

Article 67. Necessitat d'una avaluació específica (AP)

1. La sol·licitud d'autorització per a la instal·lació d'un equipament comercial s'ha de tramitar d'acord amb el que preveu la legislació vigent assenyalada en els articles anteriors.

2. La memòria tècnica que acompanya la sol·licitud de tramitació d'un equipament comercial ha de tenir els continguts que permetin que les diferents administracions compromeses en puguin fer una avaluació correcta. La documentació que n'analitzi la idoneïtat i els impactes ha de contenir una anàlisi de la repercussió de la implantació. Per a això:

- a. Ha de descriure amb precisió l'activitat proposada així com definir de manera precisa la superfície comercial màxima proposada.
- b. Ha de justificar el compliment del que disposa el títol II d'aquest pla.
- c. Ha d'avaluar amb precisió les característiques de la parcel·la objecte de la intervenció.
- d. Ha d'avaluar les característiques de l'entorn, tenint en compte:
 - i. Els usos existents, amb l'objecte d'assenyalar els problemes potencials d'acumulació d'activitats d'alta aflluència, les activitats que puguin suposar un conflicte de proximitat (seguretat, situacions de risc, evacuació, contaminació ambiental, acústica o lumínica, multiplicació d'impactes negatius, etc.).
 - ii. Les capacitats de les xarxes de serveis urbanístics bàsics disponibles.
- e. Ha de fer una avaluació de l'afectació sobre el medi ambient, sobre el paisatge i sobre el patrimoni, en el cas d'implantacions en entorns de qualitat ambiental, paisatgística o patrimonial i d'acord amb els supòsits definits en l'article 21.
- f. Ha d'identificar l'abast de la totalitat de les intervencions necessàries per resoldre les demandes generades sobre els diferents sistemes urbans: mobilitat, cicle complet de l'aigua, recorreguts del sistema d'espais públics, impactes en llocs sensibles, necessitat de modificar, ampliar o executar enllaços viaris i/o passos a diferent nivell sobre línia de ferrocarril o altres infraestructures i elements.

3. S'ha d'incloure l'estudi de mobilitat generada, amb els continguts i tramitació assenyalats en la disposició addicional tercera de la LUIB.

4. Ha d'establir de manera conclusiva:

- a. La definició de l'àmbit total sobre el qual és necessari fer qualsevol modificació o intervenció, tant de sòl com de subsòl o vol, o en serveis urbans, sense perjudici de l'àmbit d'afectació del sistema viari que pugui establir l'administració competent.



- b. Si les intervencions necessàries exigeixen actuacions externes.
- c. El document ha de concloure si les actuacions derivades de la implantació poden ser garantides i resoltes adequadament, i de quina manera.

5. No obstant això, si la sol·licitud es fa d'un àmbit sobre el qual un pla urbanístic d'ordenació detallada ja havia previst i avaluat els impactes de forma específica (relatius a l'ús i a la magnitud comercial sol·licitada) i amb la documentació descrita en el punt anterior, la documentació pot ser simplificada, considerant com a tal quan s'acull als resultats obtinguts en el document de planejament tramitat justificatiu.

No s'inclouen en aquest supòsit les situacions següents:

- a. Les àrees d'acumulació comercial.
- b. Les propostes d'equipaments d'abast territorial, els quals s'han d'avaluar de manera integral en tot cas.

A més, s'han de complir les condicions següents:

- a. El resultat màxim no pot superar les previsions globals del planejament de referència.
- b. Les administracions han de comprovar que s'han descrit i avaluat amb precisió els aspectes esmentats.

Article 68. Necessitat d'adaptació del planejament urbanístic per a la implantació d'un equipament comercial (AP)

1. Qualsevol implantació d'un EC s'ha de produir a l'empara del planejament vigent.
2. Les administracions informants de l'autorització d'un EC, d'acord amb les competències respectives, i partint de la documentació d'avaluació rebuda, han de dictaminar:
 - a. Si les intervencions necessàries exigeixen actuacions externes a la parcel·la de l'equipament comercial.
 - b. Si per a això és suficient un projecte d'urbanització o un altre instrument d'execució del planejament vigent.
 - c. Si la diversitat de les mesures i intervencions exigides, requereix una modificació del planejament vigent o la necessitat de redactar i tramitar un instrument de planejament de desenvolupament.
3. La modificació o el desenvolupament eventual del planejament pot ser necessari quan del resultat de l'avaluació de l'EC es derivi la generació d'externalitats significatives que impliquin actuacions externes a la parcel·la o a l'àmbit directe d'intervenció, i quan aquestes no es puguin resoldre mitjançant un projecte d'urbanització o instrument d'execució del planejament vigent. A tall d'exemple poden ser-ho:
 - a. Per la necessitat d'ampliació o de xarxes noves de subministraments o cicle de l'aigua quan les previstes en el planejament vigent es considerin clarament insuficients.
 - b. Per la necessitat de desenvolupar enllaços nous o ampliacions dels existents en els sistemes de mobilitat, perquè els que hi ha són insuficients o provoquen nivells de servei de baixa qualitat.
 - c. Qualsevol altra intervenció que necessàriament impliqui una modificació en l'ordenació.
 - d. Els casos d'acumulació. En el cas que la sol·licitud presentada produeixi una àrea d'acumulació informal (d'acord amb la definició de l'article 13.3.b, ii), es pot requerir la modificació del planejament municipal.



4. Quan per implantar un EC sigui necessari la modificació o el desenvolupament del planejament urbanístic, aquests han de permetre afrontar de forma integrada les intervencions necessàries com a conseqüència directa i indirecta d'aquesta implantació i només es poden dur a terme mentre siguin conformes a l'interès general.

Article 69. Continguts i tramitació del pla urbanístic (AP)

1. El pla general o, si és el cas, el pla d'ordenació detallada o pla de desenvolupament que siguin necessaris, ha de tenir, sense perjudici dels continguts exigits en la regulació urbanística, els continguts específics següents:

- a. La identificació de la mobilitat generada i l'impacte sobre el sistema viari afectat.
- b. L'impacte sobre les parcel·les confrontants. Especialment si es produeixen efectes d'implementació, perquè hi hagi altres usos que puguin generar increment de càrregues per acumulació, com altres equipaments comercials o altres usos que puguin suposar riscos o molèsties.
- c. L'avaluació de les externalitats i la resolució efectiva des del punt de vista de la gestió i del finançament.

2. Derivat de l'estudi de mobilitat, ha de contenir les mesures necessàries d'acord amb els criteris següents:

- a. Han de ser sensibles a l'increment de la demanda de mobilitat i a la consideració com a gran centre generador de mobilitat.
- b. Han de dimensionar adequadament el sistema viari.
- c. Han de fer un esforç per la qualitat dels trajectes de vianants en l'espai públic i per la integració i continuïtat del sistema de vianants i de ciclistes.

3. Com a conseqüència de l'estudi de mobilitat s'han de dimensionar de forma adequada els accessos i dimensions del sistema viari.

4. S'ha d'evitar que l'acumulació o la proximitat entre activitats productives o d'emmagatzematge i els usos comercials de gran afluència puguin produir situacions de risc. Per a això, s'han d'establir les condicions o la zonificació adequades, mitjançant l'estudi de la compatibilitat d'usos, dins la parcel·la i en relació amb parcel·les confrontants o pròximes.

5. La tramitació del pla general, pla d'ordenació detallada o pla de desenvolupament corresponents és la que estableix la LUIB i, en funció de l'abast, pot incloure continguts de reforma interior i, per tant, dur associades algunes modificacions de l'ordenació vigent del sòl urbà. La documentació urbanística és l'exigida en la regulació urbanística en funció de l'abast.

TÍTOL VI

ÀMBITS D'INTERVENCIÓ

CAPÍTOL 1

ÀREES DE TRANSFORMACIÓ

SECCIÓ 1 PLA D'ADEQUACIÓ A L'ÚS COMERCIAL

Article 70. Naturalesa i exigència d'un pla d'adequació a l'ús comercial (PAC) (AP)

1. El pla d'adequació a l'ús comercial (PAC) és un instrument que permet ordenar i avaluar de forma integrada les transformacions necessàries a fi d'adequar l'ordenació d'un àmbit urbà a les demandes específiques que generi una intensitat comercial alta.



2. En funció de l'abast i dels continguts, pot tenir la consideració d'actuació de transformació urbanística d'acord amb el que descriu l'article 23 de la Llei 12/2017, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB).
3. Aquest pla s'ha d'elaborar en els casos següents:
 - a. Quan s'hagi identificat una àrea urbana en transformació comercial i es pretengui regular.
 - b. En altres zones urbanes en què es pretengui incrementar de manera significativa l'ús comercial.
4. L'objectiu és resoldre l'especificitat de les demandes generades i avaluar i resoldre les externalitats que generi una transformació d'usos que impliqui l'increment, extensió o acumulació d'usos comercials.

Article 71. Continguts i tramitació del PAC (AP)

1. El PAC ha de tenir els continguts mínims que la regulació urbanística estableix per a un pla i, a més, els següents:
 - a. Zonificació. Proposta coherent i estructurada de zonificació, ordenació dels usos possibles.
 - b. Avaluació de la potencial mobilitat generada, amb la consideració d'ús de gran aflluència.
 - c. Avaluació de les externalitats i la resolució efectiva d'aquestes des del punt de vista de la gestió i del finançament.
2. La tramitació és la pròpia d'un pla d'ordenació de detall i, en funció de l'abast, pot incloure continguts de reforma interior i, per tant, dur associades modificacions de l'ordenació vigent del sòl urbà.

Article 72. Condicions en les àrees urbanes en transformació comercial (ED)

1. El PAC s'ha d'orientar a generar un espai públic de qualitat que afavoreixi l'accessibilitat de vianants. Pot delimitar àmbits de major intensitat comercial davant d'altres que mantinguin altres usos i condicions.
2. Les determinacions anteriors:
 - a. Han d'oferir un espai públic de qualitat i en condicions d'accessibilitat per a vianants i de disponibilitat de transport públic.
 - b. Han de dimensionar i han d'executar una xarxa viària amb la capacitat necessària d'acord amb les demandes generades.
 - c. Han d'evitar l'acumulació d'altres equipaments comercials que en puguin accentuar els aspectes negatius. Per a això, s'ha d'estudiar preferentment l'àmbit total o aquelles àrees d'acumulació informal, d'acord amb els criteris que estableix l'article 13.3 B.ii.
 - d. Cal evitar:
 - i. Posar en risc els elements estratègics de la infraestructura verda del territori i dels béns del patrimoni històric o cultural.
 - ii. Generar sobrecàrregues recurrents en els vials d'accés, connexió i circulació interior, amb fenòmens de saturació i col·lapse, i problemes de seguretat i riscos ambientals.
 - iii. Crear demandes d'aparcament inassumibles per les infraestructures existents o previstes.
 - iv. Sobrepassar reiteradament els nivells màxims establerts per la normativa vigent pel que fa a emissions contaminants a l'atmosfera, nivells de renou o contaminació lumínica.
 - v. Sobrepassar la capacitat de subministrament d'aigua o electricitat amb les infraestructures i els nivells de serveis actuals o previstos.



- vi. Generar situacions d'emergència o riscos per a la seguretat de les persones i els béns, com situacions de col·lapse en elements essencials del sistema sanitari (hospitals), del transport interinsular (ports i aeroport) o que afectin la seguretat (parcs de bombers).
- vii. Generar problemes de caràcter social, àrees marginals o d'exclusió, o desequilibris territorials.
- viii. Qualsevol circumstància de caràcter excepcional que ho justifiqui.

CAPÍTOL 2

IMPULS DELS CENTRES COMERCIALS URBANS

Article 73. Impuls dels centres comercials urbans (ED)

El dinamisme i la qualitat dels espais urbans comercials es considera de gran rellevància per a la vitalitat urbana, tot això en base a/en funció de la integració en el teixit residencial, les sinergies que genera la barreja amb altres usos, l'aportació a l'activitat urbana i l'aprofitament de la proximitat de les persones residents i de les infraestructures de transport públic existents. Per millorar els centres comercials urbans es proposa:

- a. La definició de la figura de gestió de centre comercial urbà.
- b. L'establiment d'unes condicions mínimes d'integració del comerç en el paisatge urbà.
- c. La definició d'un instrument urbanístic que permeti una visió integrada de requalificació i d'intervenció.

SECCIÓ 1 FIGURES PER A LA GESTIÓ DEL CENTRE COMERCIAL URBÀ

Article 74. Centre comercial urbà (ED)

1. S'entén com a centre comercial urbà (CCU) la fórmula d'organització comercial de tots els agents econòmics que operen en una àrea urbana, que compta amb una imatge i estratègia pròpies permanents i que comparteix una concepció global d'oferta comercial, de serveis, de cultura i d'oci, així com una única unitat de gestió i comercialització.

2. Els objectius dels centres comercials urbans són:

- a. Desenvolupar projectes transformadors en els seus àmbits d'actuació.
- b. Prestar serveis bàsics complementaris als de naturalesa pública, com assessorament, formació, web, central de compres, acords amb proveïdors i entitats financeres, entre d'altres.
- c. Desenvolupar accions de promoció i dinamització comercial.
- d. Definir i implementar unes senyes d'identitat urbanístiques i comercials.
- e. Desenvolupar una gestió unitària i compartir un model de funcionament i d'horaris.
- f. Promoure i impulsar la modernització dels associats.
- g. Promoure l'associacionisme dels comerciants i altres operadors dins l'àmbit del CCU.
- h. Impulsar programes de sostenibilitat mediambiental i urbanística dins els àmbits dels CCU.
- i. Fomentar la implicació, la participació i l'adhesió a les unitats de gestió dels CCU de les associacions més representatives del sector de comerç.



Article 75. Requisits per a la constitució (ED)

Per constituir un centre comercial urbà es requereix:

- a. Que hi hagi una associació de comerciants legalment constituïda com a ens amb personalitat jurídica.
- b. Que disposi d'estatuts que garanteixin la democràcia interna de funcionament i estiguin oberts a qualsevol tipus d'establiments que compleixin els requisits d'admissió.
- c. Que compregui com a associats, com a mínim, el 70 % dels establiments comercials i dels serveis situats a la zona delimitada.

Article 76. Foment de la constitució de centres comercials urbans (ED)

1. Als centres comercials urbans, les administracions públiques, d'acord amb les competències respectives, han de promoure la creació d'entitats de gestió en forma de centres comercials urbans.
2. S'ha d'incentivar la creació de centres comercials urbans mitjançant les polítiques públiques i mixtes que es desenvolupin:
 - a. Accés a l'obtenció d'ajudes i de recursos públics destinats a la dinamització i modernització del comerç.
 - b. Establiment de fórmules de col·laboració pública/privada com consorcis, societats mixtes municipals o partenariats, entre d'altres.
 - c. Desenvolupament d'una xarxa de centres comercials urbans per a la col·laboració i cooperació entre aquestes entitats de gestió.
 - d. Desenvolupament d'accions promocionals i de reconeixement a través de canals institucionals de les administracions públiques.
3. S'ha de fomentar l'existència d'una gestió professionalitzada.

Article 77. Condicions per a la formalització d'identitat d'un centre comercial urbà (ED)

A més de les condicions d'integració dels establiments comercials i les específiques d'altres equipaments comercials que hi puguin estar incloses, s'estableixen les condicions complementàries següents de coordinació i suport a una gestió comuna:

- a. Coordinació d'una imatge comuna
 - i. Continuitat i coherència dels fronts
 - ii. Definició i desenvolupament d'una imatge corporativa comuna
 - iii. Coordinació i control de l'acumulació de publicitat
- b. Qualitat de l'espai públic i del paisatge urbà
 - i. Disseny coordinat dels tancaments de parcel·la
- c. Visió integral de la mobilitat i de l'accessibilitat
 - i. Qualitat dels trajectes de vianants: condicions d'urbanització: materials i mobiliari urbà
 - ii. Coordinació amb àrees d'aparcament properes
 - iii. Regulació i coordinació de condicions i d'horaris de càrrega i descàrrega
 - iv. Condicions de la recollida de residus urbans



SECCIÓ 2

PLA DE CENTRE COMERCIAL URBÀ

Article 78. Naturalesa i exigències (ED)

1. Els plans de centres comercials urbans (PCCU) són instruments de política urbana comercial que permeten executar de forma integrada les actuacions de reforma necessàries per a la formalització i per a l'adequació funcional i ambiental dels centres comercials urbans.
2. Entre els objectius de formalització i d'adequació funcional i ambiental es troben:
 - a. La requalificació de l'espai públic com a espai de relació
 - b. La millora de la funcionalitat i del disseny de la trama urbana
 - c. La normalització del mobiliari urbà
 - d. La normalització i l'adequació de la senyalització comercial
 - e. L'ordenació i la dotació de places d'aparcament
 - f. La regulació del trànsit
 - g. L'ampliació i la qualificació dels àmbits de vianants, la interconnexió entre zones de vianants i amb el sistema de transport públic
 - h. La integració del transport públic
 - i. La regulació i l'habilitació d'espais per a la càrrega i descàrrega
 - j. La regulació de la recollida de residus
 - k. Les actuacions de rehabilitació de façanes i baixos comercials
 - l. La renovació d'equipaments i infraestructures
3. La delimitació d'aquests àmbits es pot plantejar en els instruments de planejament general de cada municipi.

Article 79. Contribucions especials (ED)

1. El cost d'execució de les actuacions que proposin els plans de centre comercial urbà, sobre la base del benefici o de l'augment de valor dels béns que es produeixin, poden ser considerats subjectes a contribucions especials, sempre que s'ajustin al que disposa el Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals (RDL 2/2004, de 5 de març). En aquest supòsit podrien repercutir sobre els propietaris especialment beneficiats per l'actuació urbanística mitjançant l'ús de figures de contribucions especials així com les despeses de la gestió posterior.
2. Són propietaris especialment beneficiats els propietaris dels locals d'establiments comercials i de serveis ubicats dins l'àmbit d'actuació del pla de centre comercial urbà.

Article 80. Iniciativa (ED)

La iniciativa per redactar un pla de centre comercial urbà pot partir de l'administració municipal o bé d'un conjunt d'establiments de comerç i serveis constituïts sota la figura de centre comercial urbà.



TÍTOL VII

CONDICIONS PER AL COMERÇ EN ÀREES TURÍSTIQUES

Article 81. Condicions de dignificació del comerç en zones turístiques (sa)

1. (EI) El comerç a les àrees turístiques genera zones comercials amb característiques específiques: un component d'estacionalitat alt, una venda orientada a productes específics de temporada, una ocupació intensa de la via pública i tot això habitualment en un context de publicitat agressiva. Per això, les zones comercials en àrees turístiques han de ser regulades específicament d'acord amb el que disposa aquest pla.
2. (ED) L'acció pública ha de definir les accions de millora de la qualitat de l'espai públic d'acord amb una estratègia de requalificació de l'espai públic.
3. (ED) A fi de garantir una millor integració del comerç en aquests àmbits, s'estableixen unes condicions d'aplicació que són complementàries a les establertes per a la integració del comerç urbà:
 - a. Controlar l'ocupació de la via pública, fixant-ne les regles d'ocupació amb respecte a les concessions administratives d'ús de l'espai públic, d'acord amb els criteris següents:
 - i. Compliment de la llei d'accessibilitat pel que fa a seccions mínimes de pas i continuïtat i claredat dels recorreguts.
 - ii. Ordenació de l'espai públic que garanteixi una mobilitat correcta de vianants.
 - iii. Elements autoritzables que no alterin les característiques de paisatge urbà on s'ubiquen i regulació, en la mateixa autorització, dels tipus d'elements, de mides, d'ubicació, de colors, etc.
 - b. Desenvolupar una regulació aplicable als espais de titularitat privada enfront de la via pública conformats per les reculades.
 - i. Es tracta d'espais privats que formen l'espai públic i s'hi confonen. L'ús i les característiques s'han de controlar i han de ser acordades amb la configuració estètica del mateix edifici i del carrer.
 - ii. Des dels ajuntaments s'han d'establir unes condicions coordinades, amb solucions tipus obligatòries, i/o s'han d'exigir projectes unitaris per illes completes o carrers.
 - c. Establir unes obligacions orientades a pal·liar l'impacte negatiu dels locals que romanguin tancats fora de la temporada estival sobre els confrontants. Per a això, és oportú regular els materials i els tipus de tancament, la gestió de la neteja i el manteniment dels espais privats oberts visualment o funcionalment a la via pública.
4. (AP) S'han de respectar les condicions complementàries referides a la integració del comerç urbà establertes en aquesta normativa, en l'Annex IV. Regulació subsidiària per a la integració comercial.

Article 82. Instruments de dignificació del comerç en zones turístiques (ED)

1. Les administracions públiques competents poden definir àrees de requalificació comercial turística quan sigui necessari per a una millor gestió i ordenació del comerç a les àrees turístiques.

Aquestes àrees es poden proposar:

- a. Des del planejament urbanístic general en la delimitació, criteris i objectius (d'acord amb l'article 20 d'aquest pla).
- b. Des dels plans d'ordenació detallada que ordenin aquestes zones.
- c. També es poden plantejar directament des de les administracions competents en comerç i es poden proposar a iniciativa de les associacions ciutadanes o operadors implicats, sota el control i la supervisió de l'administració.



2. En funció de les característiques de l'àrea, dels fins, en funció de l'escala i de l'abast de les propostes, s'ha d'utilitzar l'instrument adequat que pot ser d'abast diferent:

- a. Un pla de requalificació comercial integrada d'una àrea turística. Ha de contenir les ordenances específiques de regulació dels aspectes rellevants en relació amb l'espai públic i ha d'establir les accions necessàries sobre l'espai públic que impliquin canvis en les funcions, mobilitat, mobiliari i coordinació amb intervencions en façanes i espais privats confrontants.
- b. Un programa de requalificació, mitjançant la definició d'intervencions de millora, ja siguin públiques o privades, i la programació de la gestió i de l'execució.
- c. Una intervenció directa que tenguí cabuda en un projecte d'urbanització o de requalificació.
- d. La implementació d'unes ordenances específiques.

TÍTOL VIII

REVITALITZACIÓ DE MERCATS MUNICIPALS I LLOTGES

Article 83. Relació amb els centres comercials urbans (ED)

- 1. Els mercats municipals han de constituir elements vertebradors de la trama urbana comercial, motiu pel qual s'han de reforçar des de l'ordenació urbanística municipal.
- 2. Per enfortir-ne el paper, els ajuntaments:
 - a. Han de promoure la consolidació dels centres comercials urbans entorn dels mercats municipals.
 - b. Han d'assumir un paper actiu per crear i desenvolupar figures de gestió de centres comercials urbans, en què els mercats municipals han de tenir un paper principal.
 - c. Han de promoure la urbanització dels entorns, prioritzar els vials per a vianants, ordenar les àrees de càrrega i descàrrega i la disponibilitat d'una xarxa d'aparcaments d'alta rotació en la proximitat dels mercats municipals.

Article 84. Millora i impuls als mercats municipals i les llotges (AP)

Els ajuntaments han de promoure la millora dels mercats municipals i les llotges amb mesures com:

- a. El desenvolupament d'accions de rehabilitació energètica i de millora de l'accessibilitat física d'aquests edificis.
- b. L'impuls de figures de gestió per fer-hi accions de dinamització i fidelització comercial.
- c. La facilitació de la introducció del producte local i de proximitat.
- d. L'impuls del paper d'aquests centres com a equipaments comercials de barri incorporant-hi serveis d'interès per a la comunitat com ludoteques, oficines bancàries, oficines postals, centres cívics i altres espais comunitaris.
- e. L'adequació dels reglaments de funcionament, per mantenir en qualsevol cas l'esperit comercial d'aquests equipaments, a fi de permetre:
 - i. La inclusió d'establiments que actuïn com a dinamitzadors comercials i que complementin el producte fresc ofert.
 - ii. La incorporació d'establiments d'hostaleria, amb una limitació màxima del 30 % de la superfície per no alterar-ne el caràcter.



DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició adicional primera. Adaptació del planejament urbanístic (AP)

1. Sense perjudici del que disposen les normes, els annexos i els plànols d'ordenació d'aquest pla indicats com d'aplicació plena (AP), els planejaments generals i les normes subsidiàries de planejament existents continuen vigents, però s'han d'adaptar a aquest pla en el termini màxim de cinc (5) anys comptats des de l'entrada en vigor.

Si el dia del venciment del termini indicat, l'ajuntament no ha aprovat definitivament o tramitat per a l'aprovació definitiva quan correspongui l'expedient relatiu a l'adaptació al planejament general corresponent, és aplicable el que preveu l'article 15.3 de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial.

2. No es pot tramitar i, si escau, aprovar definitivament l'elaboració de revisió i/o modificació de qualsevol instrument de planejament general o de desenvolupament que suposi l'incompliment de les determinacions previstes en les normes d'ordenació del PECMa, tant d'aplicació plena (AP) com d'eficàcia directiva (ED).

3. No obstant el que estableix l'apartat anterior, els projectes d'elaboració, revisió i/o modificació de planejament general o de desenvolupament que es trobaven en fase de tramitació en la data que es publica l'aprovació inicial del PECMa, es poden continuar tramitant i ser objecte d'aprovació definitiva, sempre que en la data indicada hagués finalitzat el període d'informació pública en el procediment administratiu corresponent.

Disposició adicional segona. Règim d'establiments comercials existents (AP)

Els establiments comercials legalment existents o amb autorització vigent en el moment en què entra en vigor aquest pla, que en virtut del contingut tinguin la consideració d'equipaments comercials, s'han de sotmetre al règim següent:

- a. Per intervencions de canvi d'activitat de serveis a activitat comercial, o de canvi d'ús comercials especialitzats a grans establiments comercials, reforma general integral, implantació nova o reforma general d'instal·lacions i de serveis, o ampliació de superfície edificada, s'han d'aplicar les disposicions d'aplicació plena (AP) o eficàcia directiva (ED) establertes en aquest pla per als equipaments comercials, sobre la superfície edificada i elements objecte d'intervenció. S'entén com a reforma general si l'abast d'intervenció supera la meitat de la superfície comercial o del desenvolupament dels sistemes d'instal·lacions i serveis existents.
- b. En el cas d'ampliació de superfície comercial, s'han d'atendre les limitacions corresponents al nivell de la zona en què s'ubiquen, d'acord amb els àmbits establerts en aquest pla.

Disposició adicional tercera. Instruccions tècniques del PECMa (AP)

Correspon al Ple del Consell Insular de Mallorca, a proposta de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, aprovar les instruccions tècniques relatives al desenvolupament d'aspectes concrets de l'execució i de la gestió de les determinacions del PECMa, tant gràfiques com escrites, en relació amb la clarificació, la millora tècnica, l'adaptació a normativa vinculant sobrevinguda que no suposi una modificació substancial, l'execució de sentències judicials o la correcció d'errades materials, si escau.

Disposició adicional quarta. Sistema d'indicadors de sostenibilitat (AP)

La primera formulació, revisió o modificació dels instruments de planejament urbanístic general que afecti sòl amb ús comercial assignat ha d'incorporar en la documentació tècnica el càlcul dels indicadors de tot el terme municipal corresponents al sistema d'indicadors de sostenibilitat territorial per a la memòria de les directrius d'ordenació territorial o, si escau, del Pla Territorial Insular de Mallorca, que facin referència a aquest ús.



Així mateix l'evolució dels indicadors que s'estableixin pot ser determinant en la revisió i en l'orientació que s'hagi de fer en revisar aquest pla.

Disposició adicional cinquena. Afectacions aeronàutiques (AP)

1. L'execució de les determinacions del PECMa es troba sotmesa al compliment de les obligacions legals i reglamentàries derivades de les restriccions imposades per la normativa en matèria de seguretat aeronàutica segons els apartats següents.

2. En les zones de servei dels aeroports de Palma de Mallorca i de Son Bonet, cal ajustar-se a allò que disposa la normativa estatal en matèria aeroportuària i, si escau, a les disposicions dels plans directors respectius. L'ús públic aeroportuari és l'únic ús admissible en aquests terrenys.

3. Els instruments de planejament que s'elaborin, es revisin o es modifiquin en desplegament del PECMa, quan es trobin en un àmbit afectat totalment o parcialment per les servituds aeronàutiques acústiques de l'Aeroport de Palma de Mallorca o per l'empremta acústica inclosa dins el Pla Director de l'Aeroport de Son Bonet, han d'incorporar els plànols de les servituds esmentades. En els àmbits afectats no es consideren compatibles els nous usos residencials, dotacionals educatius o sanitaris, ni les modificacions de l'ordenació que suposin l'increment del nombre de persones afectades en relació amb el planejament vigent.

4. En les zones de servituds aeronàutiques corresponents als aeroports de Palma de Mallorca i de Son Bonet i de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques VOR/DME, NDB, centres de comunicacions, centres emissors i centres receptors existents, sintetitzats en els plànols de l'annex d'afectacions aeronàutiques, s'han d'aplicar les restriccions següents en aplicació de la normativa aeronàutica:

- a. Les superfícies limitadores de les servituds aeronàutiques de les infraestructures esmentades determinen l'altura respecte del nivell de la mar que no ha de sobrepassar cap modificació del terreny, element de construcció o d'instal·lació fixa, així com el galib viari i de les vies de ferrocarril.
- b. Les propostes d'instruments de planejament nous i la revisió o modificació que s'elaborin en desenvolupament del PECMa, que es trobin afectades totalment o parcialment per les servituds aeronàutiques de les instal·lacions esmentades, requereixen un informe de la Direcció General d'Aviació Civil en aplicació i en els termes que estableix la normativa vigent de seguretat aeronàutica.
- c. A les zones i als àmbits afectats per servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació, mitjans necessaris per a la construcció o plantació, requereix un acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) en aplicació i en els termes que estableixi la normativa vigent de seguretat aeronàutica.

5. La superfície compresa dins la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de les servituds aeronàutiques dels aeroports de Palma de Mallorca i Son Bonet, en aplicació de la normativa de seguretat aeronàutica, resta subjecta a una servitud de limitació d'activitats, en virtut de la qual AESA pot prohibir, limitar o condicionar activitats que puguin suposar un perill per a les operacions aèries o el funcionament correcte de les instal·lacions radioelèctriques. Aquesta prohibició es pot estendre als usos del sòl que facultin per implantar les activitats esmentades. Entre altres, s'hi inclouen:

- a. Les activitats que suposin o impliquin la construcció d'obstacles que puguin induir turbulències.
- b. L'ús de lluminàries, inclosos projectors o emissors làser, que puguin crear perills o induir a confusió o error de navegació.
- c. Les activitats que impliquin la utilització de superfícies reflectants molt grans que puguin provocar enlluernament.
- d. Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna a l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.
- e. Les activitats que donin lloc a la implantació o al funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixos o mòbils que puguin interferir en el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o que els puguin afectar negativament.
- f. Les activitats que facilitin o impliquin la implantació o el funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boira o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus.



g. L'ús de mitjans de propulsió o sosteniment aeri per fer activitats esportives o de qualsevol altre tipus.

6. En aplicació de la normativa vigent en seguretat aeronàutica, als terrenys inclosos en les zones de seguretat de les instal·lacions radioelèctriques per a la navegació aèria es prohibeix qualsevol construcció o modificació temporal o permanent del terreny, de la superfície o dels elements que es trobin a sobre, sense consentiment previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA).

Disposició adicional sisena. Anàlisi de riscos tecnològics i naturals (AP)

En el procés d'avaluació i autorització de grans equipaments comercials, d'acord amb el que descriu l'article 60, d'avaluació de riscos, en la tramitació de les activitats que s'autoritzen s'ha de presentar una anàlisi de la situació respecte als riscos que puguin afectar el lloc de la implantació (tant riscos naturals com tecnològics) i, dins el marc de la normativa en matèria d'emergències, han de:

- a. Fer l'anàlisi de riscos naturals externs, tant de la parcel·la (per exemple, inundacions) com de les zones confrontants (per exemple, incendis forestals).
- b. Preveure en l'avaluació d'implantacions les limitacions potencials de les zones de planificació (ZI/ZA) definides en els respectius plans d'emergència exterior (PEE) de les instal·lacions afectades per la Directiva SEVESO en cas d'accident greu que n'afecti l'exterior, així com les àrees de la corba d'isorisc i la zona de vulnerabilitat.

Disposició adicional setena. Avaluació ambiental (AP)

La submissió i el procediment d'avaluació ambiental està regulat per la legislació específica: la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, que en l'annex II estableix els supòsits que s'han de sotmetre al procediment d'avaluació d'impacte ambiental ordinari o simplificat.

Amb l'objecte exclusiu d'aclarir l'assignació correcta dels projectes que tenen cabuda en aquest pla i la coherència amb els conceptes no definits en els annexos I i II de la Llei 9/2018, es considera que la referència a centre comercial equival al denominat equipament comercial d'abast territorial (EC At), definit en l'article 13 d'aquest pla, de categories d'equipaments comercials.

Disposició adicional vuitena. Bones pràctiques per a la reducció d'impactes (EI)

De forma complementària a les exigències normatives descrites en el capítol 2, articles 52-64, s'inclouen a manera de criteris i bones pràctiques algunes indicacions per minimitzar els impactes que es generen:

- a. A fi de poder complir les exigències definides en l'article 52, es proposen les opcions següents: l'aprofitament de les cobertes per ubicar-hi plaques fotovoltaïques, la construcció amb materials aïllants per reduir pèrdues de fred o calor, la creació de sistemes de ventilació mecanitzats (regulació d'obertura de finestres), l'ús de materials reflectors, l'ús de bombetes LED, l'aprofitament de la il·luminació natural, i altres anàlegs.
- b. Pel que fa als residus: fomentar la separació de residus i la recollida selectiva (material d'oficina, cartutxos d'impressora, etc.), usar materials reciclats (per bosses de compra, per exemple), dur a terme programes de conscienciació entre la clientela, reduir l'ús de plàstic i fer un ús majoritari de paper i altres materials que disposin de certificats de sostenibilitat, etc.
- c. Per a una millor gestió de l'aigua, es proposen altres mesures com incloure a les aixetes, als urinaris i als vàters sistemes d'estalvi d'aigua i accions de reutilització de l'aigua en els sanitaris, etc.
- d. Pel que fa a la contaminació lumínica, cal assenyalar la necessitat de complir la Llei 3/2005, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears, d'acord amb el descrit en l'article 39 i que es desenvolupa en els articles 38.b i 56 d'aquesta normativa.
- e. Per aconseguir una millor integració paisatgística, es recomana l'ús de tècniques constructives integradores en l'ambient; així com el respecte a les condicions de publicitat no impactant, etc.



- f. El compliment de la norma ISO 14001 (sistemes de gestió ambiental). El fet de disposar d'aquest certificat constituïria una prova dels esforços ambientals duits a terme per l'equipament comercial, la qual cosa proporcionaria un valor afegit per a la clientela.
- g. Indicadors. En els diferents documents que es desenvolupin (auditoria energètica i altres anàlegs), s'han d'establir indicadors dels aspectes ambientals per poder fer-ne una avaluació periòdica i així determinar-ne els punts forts i febles. Aquesta informació és d'importància cabdal per planificar les accions futures conduents a millorar la sostenibilitat ambiental i a reduir els impactes dels equipaments comercials respectius.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera. Planejament urbanístic vigent o en tramitació (AP)

Mentre el planejament urbanístic general municipal no es trobi íntegrament adaptat al pla director sectorial, és necessari adaptar el pla director sectorial a les disposicions d'aplicació plena (AP) i d'eficàcia directiva (ED) en els següents supòsits relatius a la tramitació de la formulació, revisió o modificació del planejament:

- Els plans generals urbanístics en tramitació el contingut dels quals afecti la qualificació de sòl que admeti l'ús comercial i que, en la data d'aprovació inicial del pla director sectorial, no hagin superat la fase d'exposició pública o aquells que, havent superat aquest tràmit, hagin transcorregut més de cinc anys des de la data de l'aprovació inicial.
- Els plans urbanístics de desenvolupament que, en la data d'aprovació inicial del pla director sectorial, es trobin en tramitació i que no hagin superat la fase d'exposició pública o aquells en què, havent superat aquest tràmit, hagin transcorregut més de cinc anys des de la data de l'aprovació inicial, sempre que facin possible que més d'un 30 % de l'edificabilitat total es destini a ús comercial.

Disposició transitòria segona. Règim d'autoritzacions i de llicències (AP)

Mentre el planejament urbanístic no es trobi adaptat al pla director sectorial, no es poden aprovar o atorgar autoritzacions, llicències o títols habilitants que contradiguin les disposicions d'aplicació plena (AP) i d'eficàcia directiva (ED) del pla director sectorial, segons correspongui, en els supòsits següents:

- Els instruments o projectes de les actuacions que legitimin la transformació o el desenvolupament de sòl amb ús comercial majoritari o predominant.
- La implantació d'establiments comercials nous o l'ampliació dels existents que tinguin la consideració d'equipament comercial a l'empara de les disposicions del pla director sectorial.

Sense perjudici dels informes preceptius de cada administració sobre l'afectació a infraestructures i serveis, i del que disposa l'article 66 d'aquest pla, la verificació del compliment de la resta d'exigències establertes en el pla director sectorial per als casos anteriors s'ha de fer directament mitjançant un informe de l'ajuntament que tramiti el procediment substantiu corresponent. A aquests efectes, l'avaluació dels impactes, han de tenir en compte la totalitat de les activitats i dels usos que formin part de l'equipament objecte de la tramitació.

Disposició transitòria tercera. Establiments comercials existents (AP)

- Mentre el planejament urbanístic general municipal i, si escau, el planejament de desenvolupament no es trobin íntegrament adaptats al pla director sectorial, regeixen les condicions següents en relació amb els establiments comercials legalment existents en el moment de l'entrada en vigor del pla director sectorial que tinguin la consideració d'equipament comercial.
- Per reduir els impactes ambientals dels establiments comercials existents de més de 4.000 m² de superfície comercial que es considerin equipaments comercials en el pla director sectorial, s'estableix l'obligació de fer un estudi sobre l'impacte actual, en un termini màxim de cinc anys des de l'entrada en vigor d'aquesta pla.



Així mateix per poder tramitar qualsevol sol·licitud d'ampliació dels equipaments comercials esmentats és necessari haver fet l'estudi d'impacte amb les anàlisis descrites en els punts anteriors i adjuntar un compromís d'incorporar les millores resultants de l'estudi d'impacte actual presentat, sense perjudici de les que estableixin les administracions competents després de l'avaluació de l'estudi d'impacte.

L'estudi sobre l'impacte actual ha de tenir els continguts següents:

- a. L'obligació de desenvolupar una auditoria energètica i, si escau, prendre mesures per reduir el consum i integrar les energies renovables.
 - b. Un estudi de les característiques de les superfícies d'aparcament i les possibilitats de millora.
 - c. Un informe de la gestió del cicle de l'aigua i, si escau, millores per reduir-ne el consum i possibilitar-ne la reutilització.
 - d. Un informe sobre la contaminació lumínica i, si escau, propostes de reducció.
 - e. Un estudi i una ordenació de la publicitat, amb els criteris de menor impacte.
 - f. Una anàlisi de la mobilitat generada, amb atenció especial a:
 - i. La integració del transport públic, mitjançant els convenis o les actuacions que siguin necessaris.
 - ii. Les millores de l'accessibilitat de vianants, que en garanteixin l'accés des de les àrees residencials, en condicions de continuïtat i facilitat.
3. És possible ampliar equipaments comercials sense aplicar les limitacions de grandària màxima segons el nivell de la població o aquelles limitacions que impliquin exigències d'actuació a l'exterior de la parcel·la, sempre que es reuneixin totes i cadascuna de les condicions següents:
- a. El planejament urbanístic ho permeti.
 - b. L'ampliació sigui menor del 10 % sobre la superfície comercial prèvia.
 - c. No se superi un màxim de superfície comercial de 4.000 m².
4. En la reforma d'un establiment existent s'han d'aplicar les disposicions que corresponguin segons el cas, tot això sense perjudici del que s'estableixi mitjançant una instrucció tècnica reguladora del règim detallat d'aplicació a cada supòsit. En qualsevol cas, es poden autoritzar les intervencions dirigides a reformar els establiments existents per millorar-ne les condicions de seguretat, salubritat, supressió de barreres arquitectòniques i millores ambientals i d'eficiència energètica.

Disposició transitòria quarta. Expedients en tramitació (AP)

És necessari adaptar a les disposicions d'aplicació plena (AP) i d'eficàcia directiva (ED) del PECMa, segons el cas, per als supòsits següents:

- a. Els instruments o projectes de les actuacions que legitimin la transformació o el desenvolupament de sòl amb un ús comercial majoritari o predominant, excepte el destinat a equipament públic que hagi sol·licitat l'aprovació, l'autorització, la llicència o el títol habilitant dins els tres mesos anteriors a l'aprovació inicial del PECMa.
- b. Els projectes d'establiments comercials amb la consideració d'equipament comercial segons el PECMa que hagin sol·licitat l'autorització, la llicència o el títol habilitant dins els tres mesos anteriors a l'aprovació inicial del PECMa.

Disposició final. Entrada en vigor (AP)

Aquest pla director sectorial entra en vigor l'endemà de publicar-se en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.



ANNEX I

ÀMBITS DE LA ZONIFICACIÓ DETALLADA (AP)

Es desenvolupa en un tom a part en format DIN A3 a escala 1:15.000, amb les precisions cartogràfiques següents:

- La zona proposada és un límit màxim i és en tot cas complementària al planejament urbanístic vigent. Això vol dir que, a més, és necessari complir la resta de les condicions d'ordenació detallada del planejament urbanístic vigent pel que fa a totes les limitacions i regulacions complementàries que hi siguin aplicables.
- Basant-se en l'escala de representació i davant els dubtes que puguin sorgir, en queden excloses les zones de domini públic maritimoterrestre, així com els sòls subjectes a sistemes generals portuaris i aeroportuaris.

ANNEX II

ESTUDIS DE MOBILITAT GENERADA

Condicions i exigències per als estudis de mobilitat (AP)

1. L'objectiu dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada és definir les mesures i actuacions necessàries per assegurar que la nova mobilitat generada en l'àmbit d'estudi segueix unes pautes caracteritzades per la preponderància dels mitjans de transport més sostenibles.
2. Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada:
 - a. Han d'avaluar l'increment potencial de desplaçaments provocat per una implantació nova d'equipament comercial.
 - b. Han d'avaluar la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu.
 - c. Han de definir les intervencions necessàries per minimitzar l'impacte negatiu sobre la mobilitat.
 - d. Han de valorar la viabilitat de les mesures proposades en l'estudi per gestionar de manera sostenible la nova mobilitat.
 - e. Han d'establir les obligacions que ha d'assumir o en què ha de participar l'agent promotor per afrontar la solució dels problemes derivats d'aquesta nova mobilitat generada.
 - f. Han de tenir en compte o complir els estàndards mínims de repartiment modal que estableix el Pla Director Sectorial de Mobilitat de les Illes Balears o altres documents d'abast anàleg.

Contingut dels estudis de mobilitat generada (AP)

1. Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada han d'avaluar l'increment de mobilitat que representen les actuacions previstes en el seu àmbit territorial així com la incidència sobre les xarxes generals de transport.



2. Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada han de fer una estimació del nombre màxim de desplaçaments que es preveu que pot generar aquesta implantació i han d'indicar la previsió de distribució temporal al llarg del dia i, si és el cas, per dies punta al llarg de l'any i per moments de màxima afluència, tant pel que fa a entrades com a sortides, en funció de la capacitat màxima. Per a l'estimació mitjana de moviments generats es consideren els estàndards mínims següents: 50 viatges/dia generats per cada 100 m2 de superfície computable, 15 viatges/dia generats per cada 100 m2 de superfície auxiliar. Així mateix s'ha d'avaluar la repercussió en la mobilitat en funció de totes les places d'aparcament disponibles, implementant el càlcul en 20 viatges/dia generats. S'ha de prendre en consideració la major de les dues estimacions fetes.

3. El contingut comprèn la documentació descrita en la disposició adicional tercera de la Llei 12/2017 amb les precisions següents:

- a. Una memòria descriptiva i justificativa, on s'ha de determinar la caracterització de la mobilitat en l'àmbit afectat abans de l'execució del gran centre generador, així com la quantificació dels efectes potencials d'aquest sobre la mobilitat, les infraestructures i el sistema de transport.
- b. Plànols d'informació i, si escau, de proposta d'ordenació viària nova i de transport.
- c. Pressupost estimatiu de les actuacions que s'han de fer.

4. A més i d'acord amb l'impacte, l'estudi ha de tenir l'abast, els continguts i els documents següents:

- a. Determinació de la mobilitat generada pels diferents usos previstos, representada en un plànol a l'escala adequada (1:5.000 d'entorn) o plànols de les diferents xarxes o sistemes de mobilitat, diferenciant les que ja hi ha i les que es proposen amb els continguts següents:
 - i. Proposta de la xarxa d'itineraris principals per a vianants.
 - ii. Previsió de la xarxa d'itineraris per a transport col·lectiu existents i proposta d'implantació de les línies noves o perllongament de les existents.
 - iii. Proposta de xarxa d'itineraris per a bicicletes i determinació de la reserva per a aparcament de bicicletes.
 - iv. Proposta de xarxa bàsica d'itineraris principals de vehicles i determinació de les reserves per a aparcaments de vehicles.
 - v. Si és el cas, anàlisi de l'impacte en la capacitat i en la seguretat viària de les carreteres, amb atenció especial als accessos i, si escau, propostes d'actuació per garantir-les i propostes de modificacions del pla local de seguretat viària a l'efecte d'ajustar-lo a la situació nova generada.
 - vi. Representació de les estacions de ferrocarril i d'autobusos interurbans existents i d'aquelles previstes en un pla o projecte aprovat definitivament per l'administració competent.
 - vii. Representació de les propostes de reserves d'espai per a càrrega i descàrrega de mercaderies.
 - viii. Representació de les propostes de reserves per als vehicles destinats al transport col·lectiu i al taxi.
- b. Encaixament i definició dels nodes d'unió amb la xarxa general del municipi (viària, de vianants, de bicicletes i de transport públic).
- c. Proposta de finançament dels diferents costos generats per l'increment de mobilitat per l'actuació nova.

5. Ha d'incloure les avaluacions següents:

- a. Pel que fa al transport públic, determinació de la distància entre la implantació i un punt d'accés al transport col·lectiu, que per ser avaluada ha de ser inferior a 500 metres.
- b. Inclusió d'una descripció dels recorreguts, les característiques de la xarxa viària, de la xarxa d'itineraris principals per a vianants i les infraestructures fixes de transport públic, així com de la xarxa d'itineraris de transport públic i de la xarxa d'itineraris per a bicicletes.
- c. Dades sobre la mobilitat actual i sobre la prevista en un horitzó de deu anys, amb especificació de les dades del trànsit i dels nivells de servei de les diferents xarxes existents, expressades (en funció de la magnitud de l'equipament i dels sistemes existents) amb els valors següents:
 - i. Xarxa viària: intensitat mitjana diària dels itineraris principals, amb percentatge de vehicles pesants, i intensitat d'hora punta en dia feiner i cap de setmana. Anàlisi dels nivells de servei.
 - ii. Xarxa ferroviària: nombre de trens i de viatgers per dia. Percentatge d'ocupació.
 - iii. Xarxes de bicicletes i vianants: fluxos de les persones usuàries per dia i en hores punta. Detecció de problemes de capacitat puntuals.



- iv. Xarxa de transport públic i taxi: oferta, recorreguts, freqüències i viatgers/dia. Percentatge d'ocupació dels vehicles.
- d. Càlcul de la mobilitat generada mitjana, a partir dels estàndards establerts i càlcul de mobilitat màxima generada en moments d'afluència màxima.
- e. Reserva d'espai per als vianants dimensionada a partir de la generació de viatges en hora punta per absorbir-ne els fluxos.
- f. Distribució de la mobilitat generada: estimació de l'origen i de la destinació del trànsit generat per la implantació singular a partir d'estudis de mercat, d'enquestes o de mecanismes similars.
- g. Proposta de repartiment modal de la mobilitat generada entre els diferents sistemes de transport.
- h. Proposta d'assignació de la mobilitat a les diferents xarxes: assignació conjunta de la mobilitat existent i de la mobilitat generada per la implantació singular a les diferents xarxes existents per a les hores punta de càlcul. Necessitat de desenvolupar plans de mobilitat sostenible de les empreses integrades en la intervenció.
- i. Proposta de millores a les xarxes i mesures correctores referents a:
 - i. Construcció de parades noves en sistemes d'infraestructura fixa i de transport públic de superfície i de taxis.
 - ii. Previsió de línies noves de transport públic, prolongació o canvi de traçat de les existents.
 - iii. Urbanització i/o ampliació d'itineraris per a vianants, per a transport col·lectiu de superfície i per a bicicletes.
 - iv. Millores a la xarxa viària, especialment pel que fa a la garantia de la capacitat i de la seguretat en els accessos i en els vials.
 - v. Altres mesures correctores.
- j. Comprovació: descripció de les capacitats de les diferents xarxes sense intervencions i un cop dissenyades les millores. Verificació de la simulació que les xarxes millorades poden absorbir la mobilitat generada per la implantació comercial.
- k. Mercaderies: descripció del funcionament de les operacions de càrrega i descàrrega en relació amb la implantació comercial.
- l. Resum i conclusions: resum de l'estudi de mobilitat generada en termes fàcilment comprensibles, dels itineraris finals principals per a vianants, de transport col·lectiu, d'itineraris per a bicicletes i d'itineraris per a vehicles i la comparació entre els nivells de servei en les diferents xarxes abans i després de l'entrada en servei de la implantació singular.
- m. Proposta de finançament dels diferents costos generats per l'increment de mobilitat per l'actuació nova.
- n. Proposta de seguiment i d'avaluació. Establiment de l'obligació de fer auditories periòdiques de mobilitat, que analitzin l'evolució i els efectes sobre la mobilitat generada de les mesures proposades i implementades pels estudis de mobilitat generada; el compliment de les suposicions inicials i de les propostes de millora i minimització d'impacte.

6. Pel que fa a l'àmbit d'afectació sobre el sistema viari existent, l'estudi de mobilitat ha de proposar en la fase inicial a l'administració competent en carreteres els trams del sistema sobre els quals tindrà conseqüències. Aquesta administració tindrà competència per ampliar, si escau, els trams a incorporar en l'estudi. Així mateix, l'administració de carreteres ha d'oferir les dades existents i pot exigir els mesuraments que consideri necessaris per obtenir una simulació d'impacte correcta.

ANNEX III

FACTORS LIMITANTS A L'ENTORN DE PALMA (AP)

L'entorn de Palma, com a capital insular, aglutina determinades característiques significatives que han de ser especialment estudiades i analitzades en l'avaluació dels impactes dels diferents equipaments comercials, en el procediment d'autorització de gran establiment comercial. Entre aquestes característiques destaquen:

- L'existència de trams de la xarxa viària primària de l'illa (especialment la via de cintura Ma-20 i els primers trams de l'Ma-19 i de l'Ma-13) que tenen uns índexs alts d'intensitat d'ús que poden provocar en moments determinats un nivell de servei molt baix.



- La ubicació d'elements rellevants que formen els serveis essencials de sectors estratègics i d'emergències en aquest entorn. Es consideren com a tals: els hospitals, els centres de transport i de subministrament de mercaderies, com l'aeroport, el port de Palma, Mercapalma, el parc de bombers i altres d'anàlegs.
- La necessitat de procurar l'accessibilitat adequada a aquests elements rellevants i la població en general i evitar l'increment de les limitacions als accessos o al seu bloc.

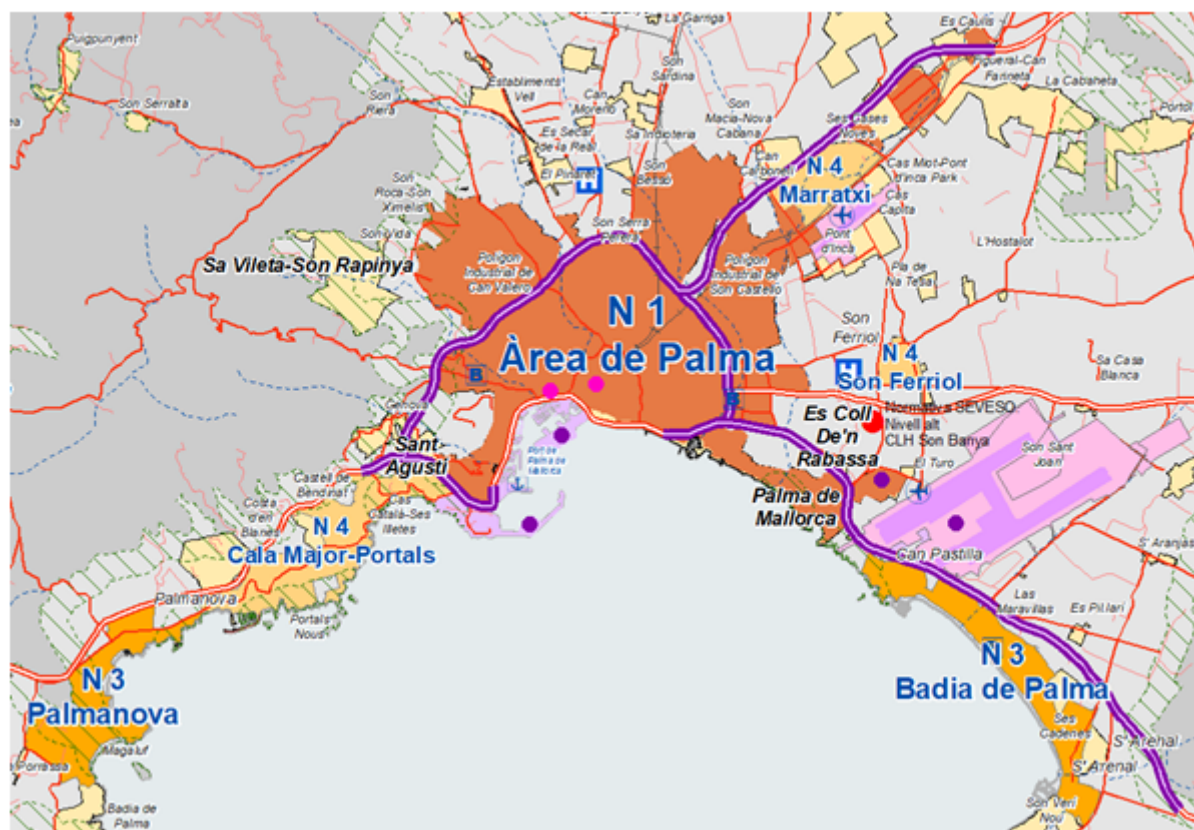
Aquests factors identificats poden suposar un condicionant crític en el procés d'avaluació de les possibilitats de desenvolupament o d'ampliació d'un gran equipament comercial i la influència sobre la funcionalitat del sistema viari, especialment a l'àrea en relació directa amb aquests trams de via.

Per això, qualsevol avaluació ha de ser especialment sensible amb:

- L'eficiència del sistema viari principal de l'illa (amb atenció especial als trams descrits).
- El compliment del que disposa l'article 18 del Pla Territorial de Protecció Civil de la comunitat autònoma de les Illes Balears (PLATERBAL). Aquest pla ha d'establir les mesures de reducció de l'impacte d'eventuals catàstrofes i calamitats; pel que fa a la ubicació dels elements rellevants dels serveis essencials.

Per a això s'ha definit una franja de sòl (grafiada en la planimetria de l'annex I, de zonificació detallada) en la qual s'estableix que qualsevol implantació d'equipament d'abast territorial (major de 4.000 m² de superfície comercial) està limitada d'acord amb el que es descriu en l'article 63 d'aquesta normativa i la consideració potencial com a impacte inacceptable.





- Àmbits amb regulació específica
- Elements rellevants en serveis essencials
- Trams d'alta intensitat diària



ANNEX IV

REGULACIÓ SUBSIDIÀRIA PER A LA INTEGRACIÓ COMERCIAL (AP)

ORDENANÇA D'ADEQUACIÓ COMERCIAL

1. A fi d'aconseguir una millor integració dels diferents establiments comercials, s'estableixen les condicions següents. Tenen un caràcter subsidiari, en el cas que el planejament municipal no ho hagi regulat, o complementari, en el cas que algun dels aspectes no hagin estat regulats.

2. Pel que fa als establiments comercials situats a la planta baixa d'una edificació, en la relació amb l'espai públic aquests han d'atendre de manera especial els aspectes següents:

- a. Tractament de la façana. L'obertura de buits s'ha de fer amb ritmes i materials de façana que aportin qualitat i integració coordinada en l'edifici en el qual s'insereixen.
- b. Cura especial en els elements volats i tendals, de manera que s'integrin en el sistema de buits. Els colors han de ser acordats amb el lloc i no cridaners; en tot cas, els ajuntaments poden establir un o diversos colors de referència.
- c. Els equips de climatització, reixes i persianes de tancament, etc., han de quedar inserides i integrades en la composició de la façana.
- d. S'ha de cuidar la integració funcional amb la via pública. Per a això, s'ha d'estudiar l'accés de vianants i, en cas necessari, l'accés de mercaderies, així com la ubicació a la via pública de zones de càrrega i descàrrega.
- e. En el cas d'establiments comercials de grans dimensions i/o amb façanes a la via pública de dimensions importants, aquestes han de tenir un tractament de qualitat i cal procurar l'aparició de buits amb superfícies de vidre o bé s'ha de compondre la façana amb ritmes.
- f. Les mostres publicitàries han de complir les condicions d'integració a la façana següents:
 - i. S'han de fer de colors acordats amb els de l'edifici i de l'entorn.
 - ii. Preferentment s'han d'incorporar en els buits de façana, de manera que ocupin una superfície màxima del 25 % de la superfície del buit, amb un sortint màxim de 5 cm de forma i integrades en el disseny general de la fusteria.
 - iii. En el cas d'elements publicitaris ancorats als panys cecs de la façana del local, aquests s'han d'executar en lletra corpòria amb un sortint màxim de 5 cm i han d'ocupar un espai virtual màxim de 2 m².

3. Si es tracta d'edificis complets d'ús comercial, s'han d'atendre de manera especial els aspectes següents:

- a. Un tractament de façanes que eviti façanes tancades i sense buits i que integrin els ritmes i materials als de l'àmbit urbà en què s'insereixen.
- b. S'ha de procurar generar elements de relació amb l'espai públic a la planta baixa, mitjançant l'aparició de buits envidrats i/o aparadors, evitar grans panys tancats i opacs, i respectar la composició general de l'edifici en el qual s'insereixen.
- c. S'ha de procurar la integració dels tendals i d'altres elements volats, així com l'ocultació dels equips de climatització, reixes, persianes de tancament, etc.
- d. S'ha de controlar la publicitat exterior per impedir que les façanes es puguin convertir en elements publicitaris en si mateixes amb la incorporació de tendals, elements de cobriment, pancartes, elements audiovisuals, etc. de grans dimensions.
- e. Les mostres publicitàries han de complir les condicions d'integració següents:
 - i. S'han de fer en colors acordats amb els de l'edifici i l'entorn.
 - ii. S'han incorporar als buits de façana i han d'ocupar una superfície màxima del 25 % de la superfície del buit, amb un sortint màxim de 5 cm i integrades en el disseny general de la fusteria.



- iii. En el cas de mostres sobre el parament de façana, únicament es permet l'execució d'un sol rètol per edifici, en espais especialment dissenyats a aquest efecte, mitjançant lletres corpòries, de gruix màxim de 10 cm i que ocupin una superfície màxima del 5 % de la superfície de façana. No es permet inserir aquest tipus d'elements en el cas d'edificis protegits o catalogats.
- iv. No es permet l'execució de rètols o panells en plafons de façana o sobre la línia de ràfec o elements similars de la composició arquitectònica.
- v. En el cas d'edificis protegits o catalogats, s'han d'atendre els criteris d'integració definits en els respectius catàlegs de protecció urbanística o els criteris de protecció patrimonial.

4. En el cas d'establiments comercials de grans dimensions i/o amb façanes a la via pública de dimensions importants:

- a. Les façanes han de tenir un tractament de qualitat i s'ha de procurar l'aparició de superfícies envidrades o bé descomponent façanes.
- b. Si n'hi ha, la ubicació d'accés a l'aparcament ha de minimitzar la interferència sobre els fluxos de vianants.
- c. Càrrega i descàrrega:
 - i. Els espais de càrrega i descàrrega han de quedar incorporats, en la mesura que sigui possible, a l'interior de la parcel·la o l'edificació. En cas de no poder complir aquesta mesura, s'ha de justificar la solució adoptada.
 - ii. En cas d'alta freqüència de labors de càrrega i descàrrega, l'administració municipal pot exigir que l'operador sol·liciti un gual destinat a aquest fi.

5. S'estableix una regulació d'elements il·luminats o amb luminància pròpia, a fi de complir la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears, i a fi d'evitar elements de contaminació lumínica que puguin produir alteracions significatives i negatives en el paisatge urbà, en la qual es regula:

- a. L'ús de dispositius o pantalles amb il·luminació pròpia, tant a les façanes com a l'interior dels locals comercials, si són visibles des de la via pública. No s'autoritzen si suposen un impacte negatiu i/o superen les intensitats i els efectes negatius o no autoritzables (sobre la seguretat viària, sobre el valor patrimonial de l'edifici o de l'espai públic o de l'entorn, o impactes sobre la contaminació lumínica o confort visual dels residents propers i dels vianants).
- b. La ubicació, les dimensions i la il·luminació de la publicitat de qualsevol tipus i posició d'acord amb els principis de la legislació de referència.

ANNEX V

ESTUDI D'INCIDÈNCIA PAISATGÍSTICA (AP)

DEFINICIÓ

Sense perjudici del possible desenvolupament legal o reglamentari, l'estudi d'incidència paisatgística és un document tècnic destinat a considerar les conseqüències que té sobre el paisatge l'execució de les actuacions relatives a la planificació o al desenvolupament dels equipaments comercials i a exposar els criteris adoptats per a la integració.

OBLIGATORIETAT

1. L'estudi d'incidència paisatgística es requereix, sense perjudici de regulació legal o reglamentària, en els supòsits definits en l'article 21.4. de la normativa del PECMa, que són els següents:
 - a. Els situats a les franges d'afectació dels espais amb valor ambiental definides en el pla d'afectacions.
 - b. Els situats en àmbits de valor patrimonial reconegut (conjunts històrics, altres BIC o els seus entorns declarats i béns catalogats).



c. Els situats en una parcel·la confrontant o amb enfront de sòl rústic, en àmbits paisatgístics que es considerin fràgils en els instruments d'ordenació del territori, urbanístics o de protecció de paisatge.

2. Aquest estudi forma part de la documentació exigible per a la tramitació perfecta, en els supòsits establerts, i ha de ser informada preceptivament.

3. El promotor o promotora del projecte és la persona obligada a presentar l'estudi d'incidència paisatgística que ha d'elaborar personal tècnicament competent.

CONTINGUT

L'estudi d'incidència paisatgística ha de tenir el contingut següent:

- a. La descripció de l'estat del paisatge: components principals, valors paisatgístics, visibilitat i fragilitat del paisatge en el qual s'implanta tant des d'horitzons propers com llunyans.
- b. Les característiques del projecte: emplaçament i inserció, documents que defineixen el projecte com ara alçats, seccions, plantes, volumetria, colors, materials i altres aspectes rellevants, amb una representació tridimensional realista i una simulació d'implantació en l'entorn existent, tant en percepció propera com llunyana.
- c. Els criteris i les mesures de protecció, d'integració, de correcció o de compensació paisatgística: impactes potencials, anàlisi de les alternatives, justificació de la solució adoptada, descripció de les mesures adoptades per a la prevenció, correcció i compensació dels impactes negatius existents i/o generats.
- d. L'estudi ha d'anar acompanyat dels documents gràfics necessaris que permetin visualitzar els impactes i les propostes d'integració del projecte en el paisatge, amb atenció especial a la relació visual amb els elements de referència en l'àmbit en el qual s'insereix.





BOIB

Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 63

9 de maig de 2019

Fascicle 92 - Sec. I. - Pàg. 18331



**PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES
DE MALLORCA (PECMa)
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

Anexo I: Zonificación pormenorizada

MARZO 2019

ELABORADO POR:

 **cotesa**



ANEXO I: ÁMBITOS DE LA ZONIFICACIÓN (AP)

La zonificación de este Plan que se define en el artículo 16 de la normativa se desarrolla gráficamente en dos documentos complementarios:

El Plano de Ordenación.

Realizado con una visión global de la isla a escala 1/100.000 en el que se han grafiado los diferentes niveles de la zonificación así como el suelo no apto.

Anexo: Zonificación pormenorizada.

Se ha desarrollado una cartografía con objeto de precisar los límites de los ámbitos de los niveles 1, 2, 3 y 4.

Consideraciones y precisiones

- Zonas exteriores a los ámbitos grafiados

Se han grafiado los límites de los ámbitos de los niveles 1,2,3 y 4. Se consideran como núcleos urbanos en nivel 5 al resto de los suelos urbanos. Por lo tanto el suelo urbano exterior a los ámbitos grafiados implica una zonificación de nivel 5.

- Condiciones necesarias pero no suficientes

Los ámbitos grafiados definen unas áreas de condiciones necesarias pero no suficientes para la autorización de un equipamiento comercial. Las parcelas deberán tener la condición de solar con la calificación y con las determinaciones urbanísticas de ordenación detallada que permitan su ejecución.

- Suelos excluidos por regulación específica

En ningún caso se consideran dentro de los ámbitos: ni los suelos de dominio público marítimo terrestre, ni los suelos sujetos a los sistemas generales portuarios ni aeroportuarios aprobados.

- Posibilidad y requisitos de ajuste de los ámbitos

En el proceso de redacción planeamiento urbanístico se podrán ajustar los límites descritos de forma justificada conforme a los requisitos descritos en el artículo 16.3 de la Normativa. La zonificación se puede modificar en sus límites pero no en su nivel de aplicación; y cumpliendo las siguientes condiciones: la potencial ampliación propuesta debe ser contigua con áreas de usos residenciales o turísticos de la trama urbana y debe estar servida por un sistema de movilidad.

Niveles y listados de ámbitos

Las fichas pormenorizadas delimitan a escala 1/15.000 los ámbitos, que se estructuran en los siguientes niveles:

Nivel 1.

Que incluye el área Palma y su entorno inmediato.

Nivel 2.

Que incluye las siguientes poblaciones.

- Inca
- Manacor

Nivel 3.

Que incluye los siguientes ámbitos y poblaciones:

- Alcudia-Port
- Badia de Palma
- Santa Ponça
- Palmanova
- Cala Millor-Sa Coma

Nivel 4.

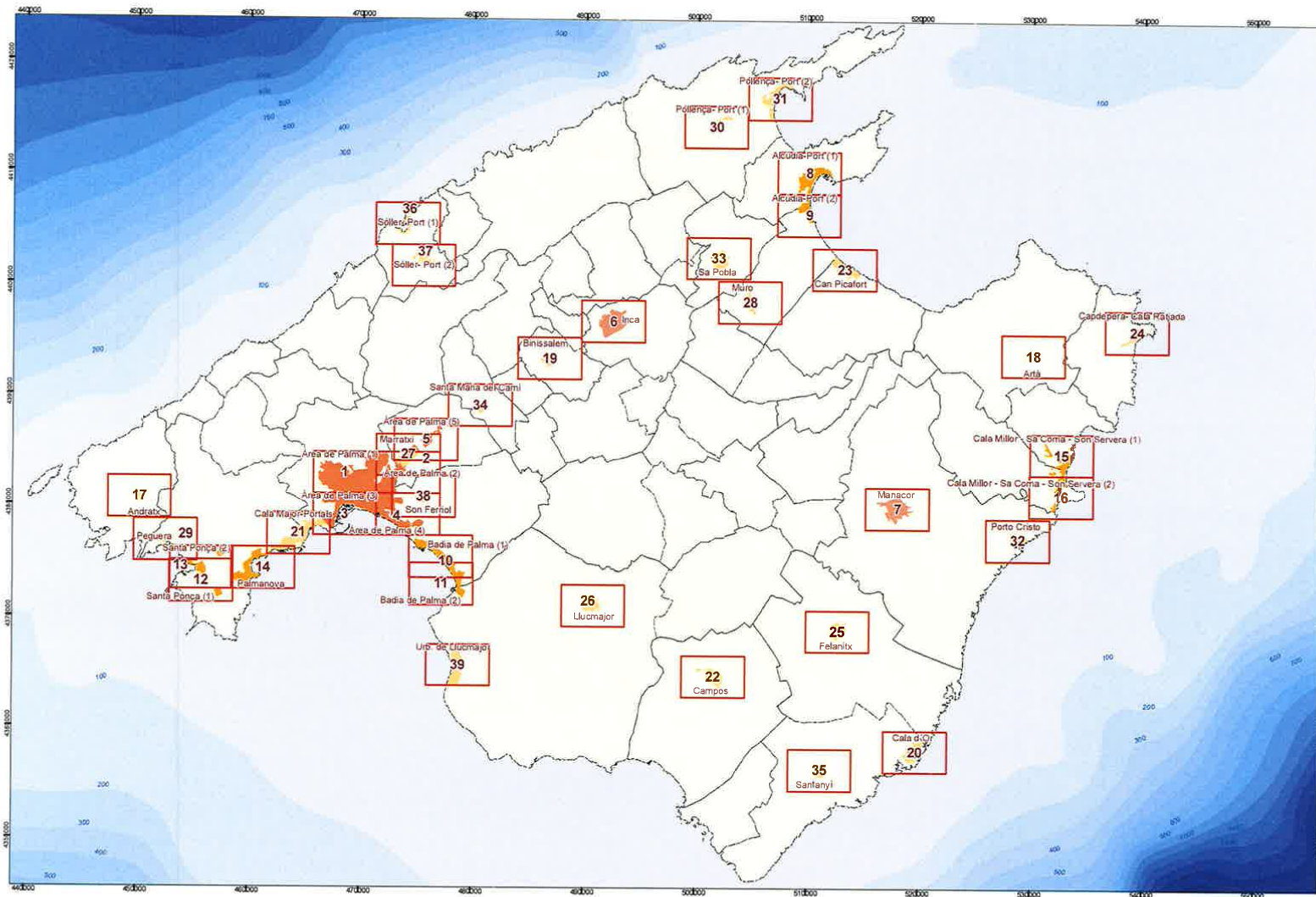
Que incluye los siguientes ámbitos y poblaciones:

- | | |
|--------------------------|-------------------------------|
| • Andratx | • Peguera |
| • Artà | • Pollença-Port |
| • Binissalem | • Portocristo |
| • Cala Major- Portals | • Sa Pobla |
| • Cala d'Or | • Santa María del Camí |
| • Campos | • Santanyi |
| • Can Picafort | • Son Ferriol |
| • Capdepera-Cala Ratjada | • Sóller-Port |
| • Felanitx | • Urbanitzacions de Llucmajor |
| • Llucmajor | |
| • Marratxí | |
| • Muro | |

Nivel 5.

Incluye el resto de los suelos aptos no incluidos en los ámbitos anteriores.
(No se grafian en las fichas)



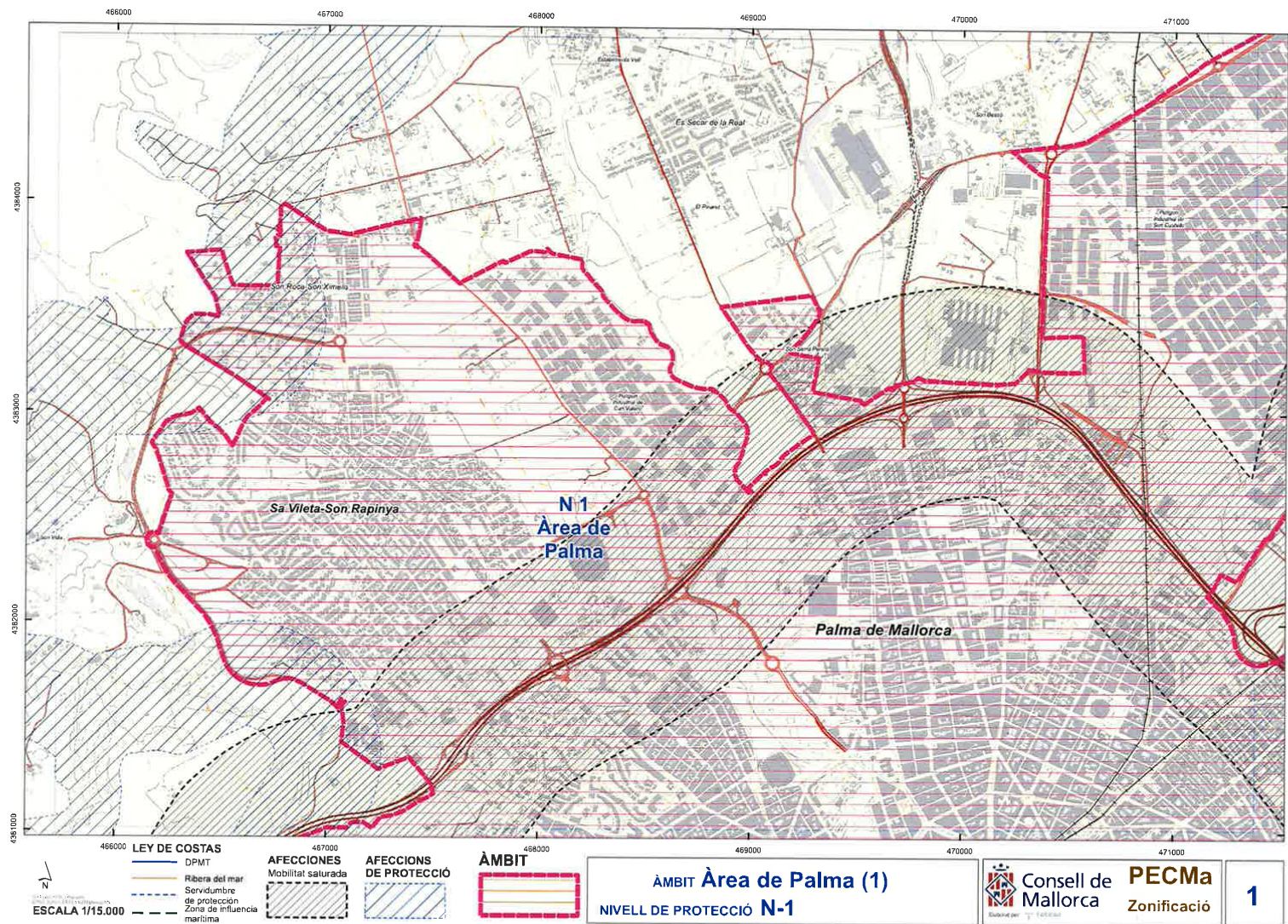


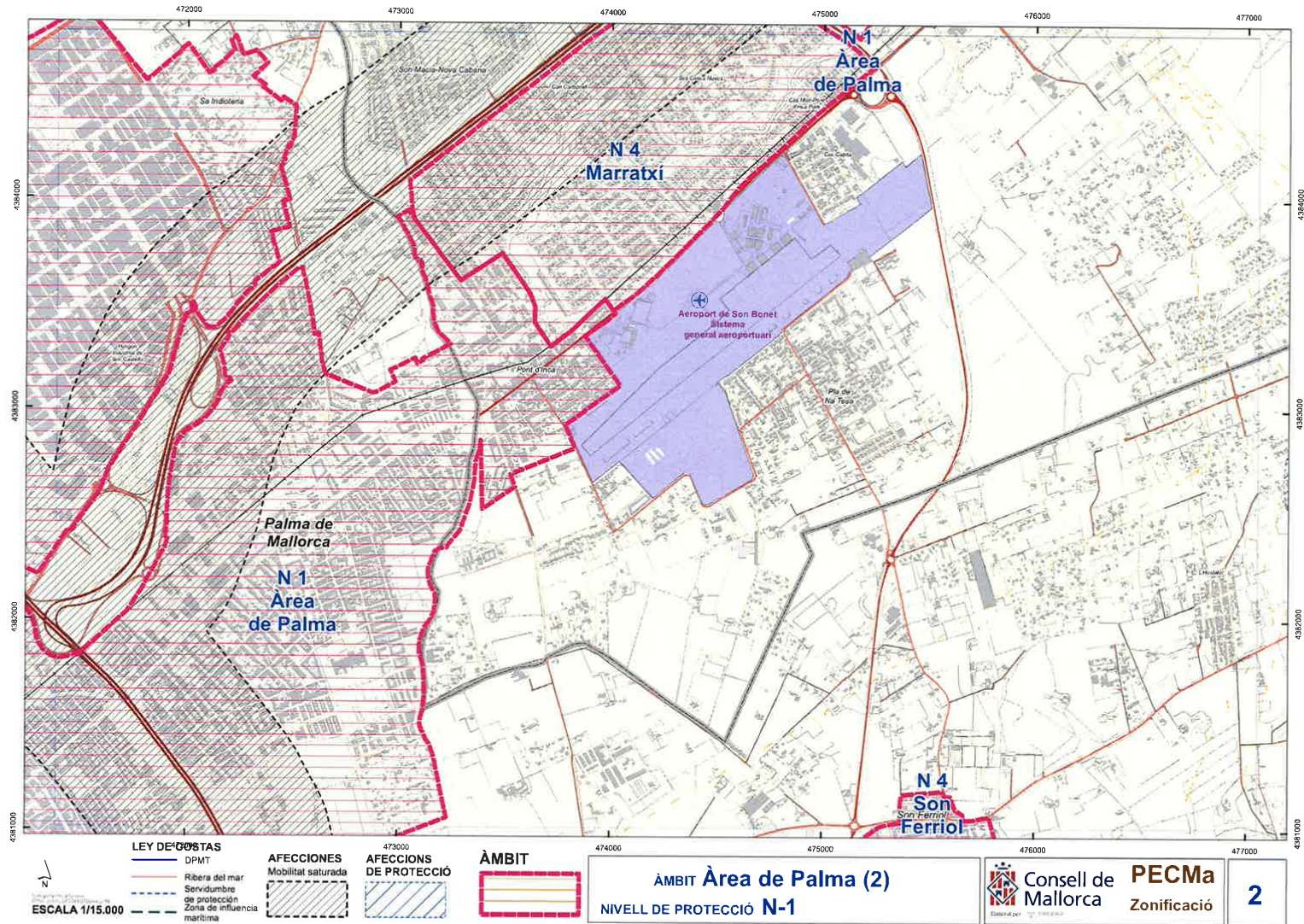
ESCALA 1/300.000

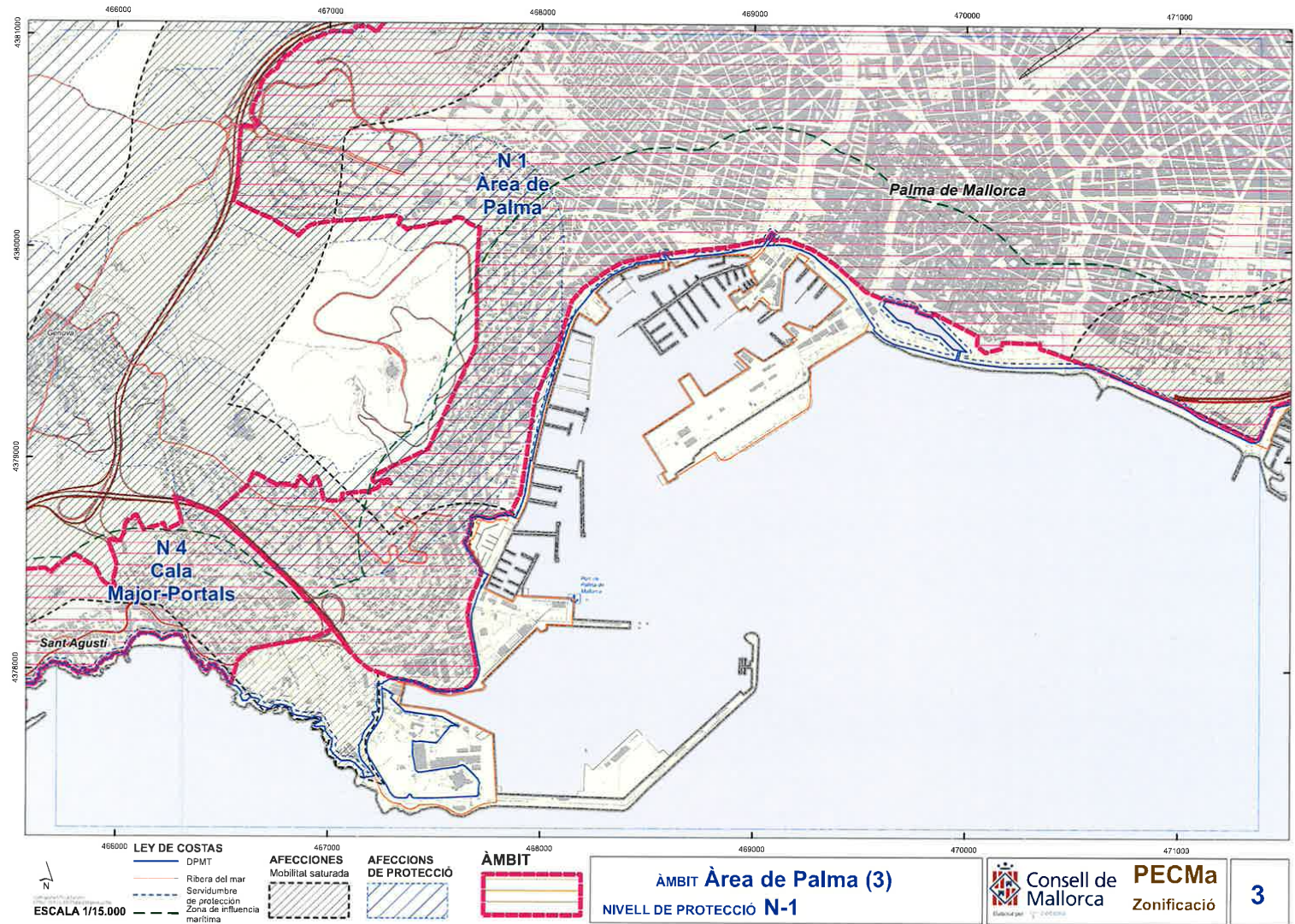
Consell de Mallorca

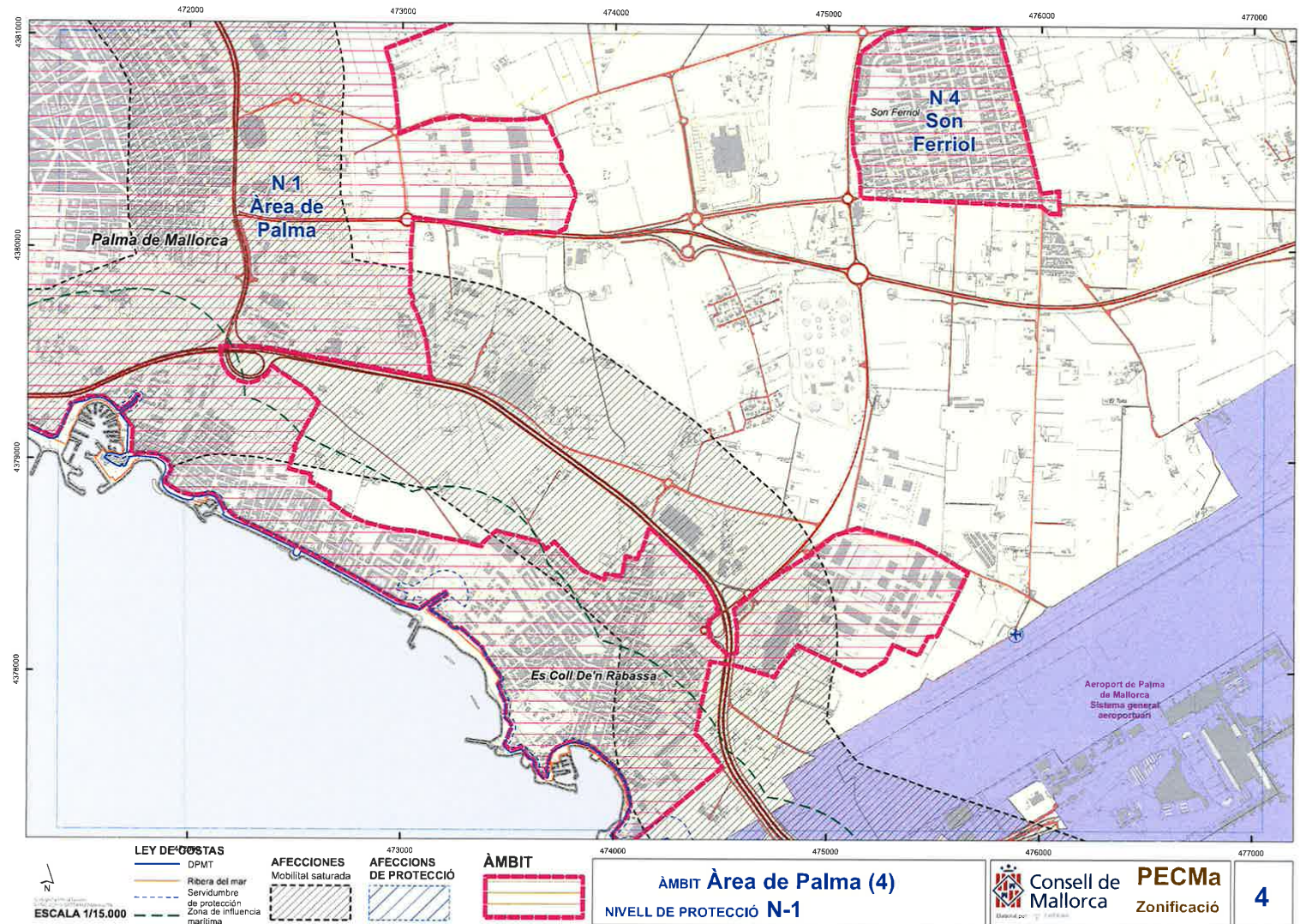
PECMa
Zonificació
Detallada

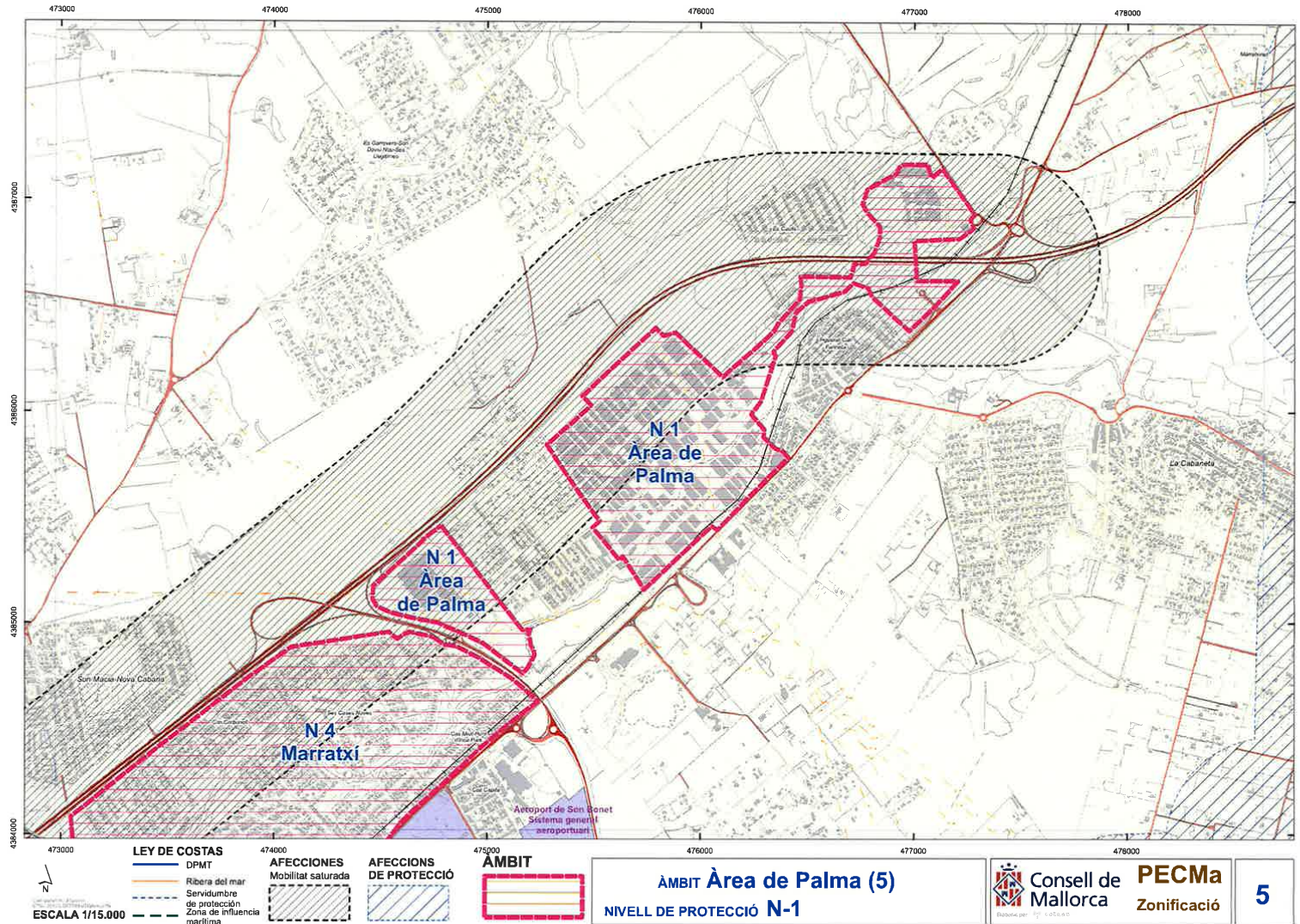
PLÀ
GUÍA

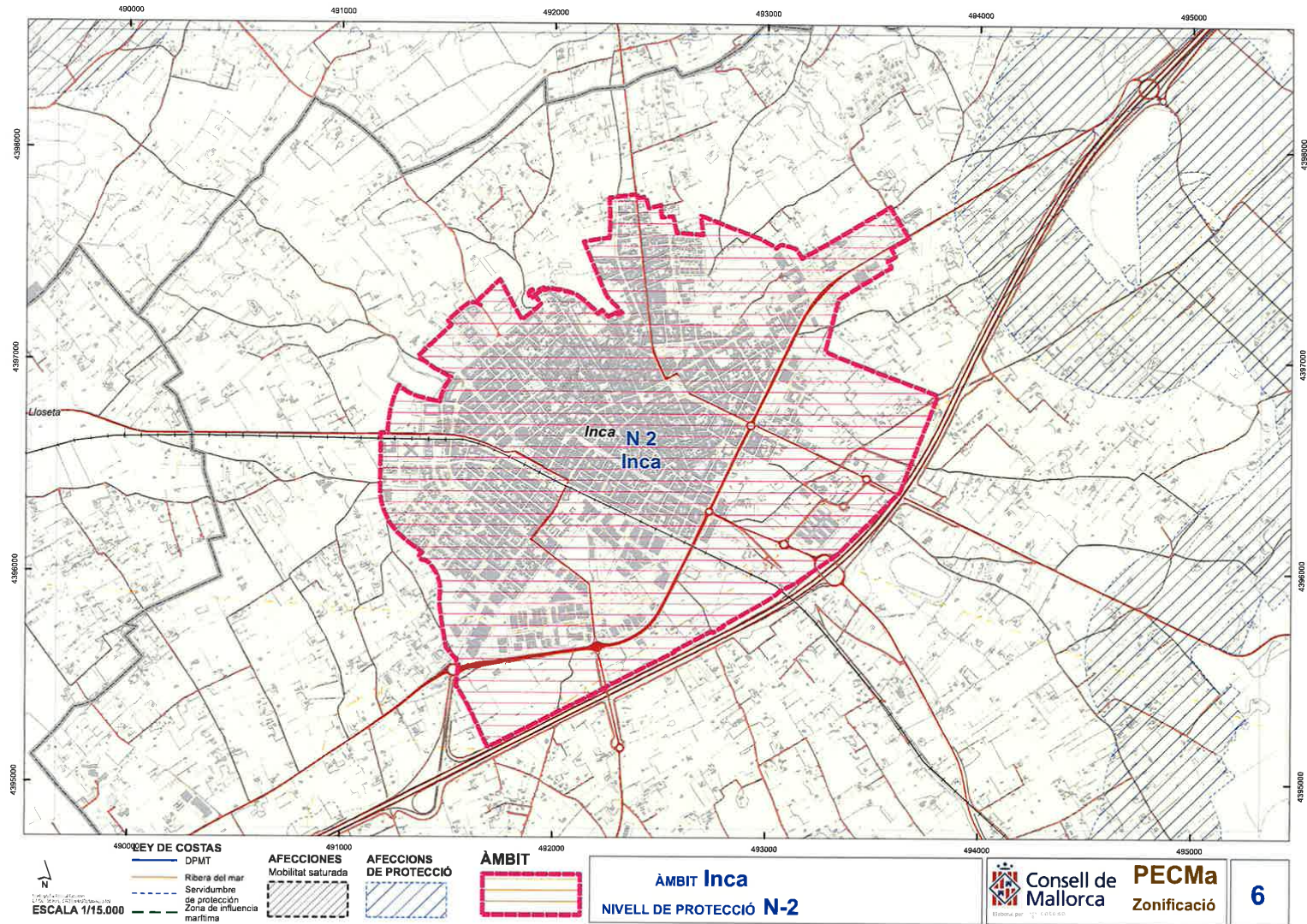


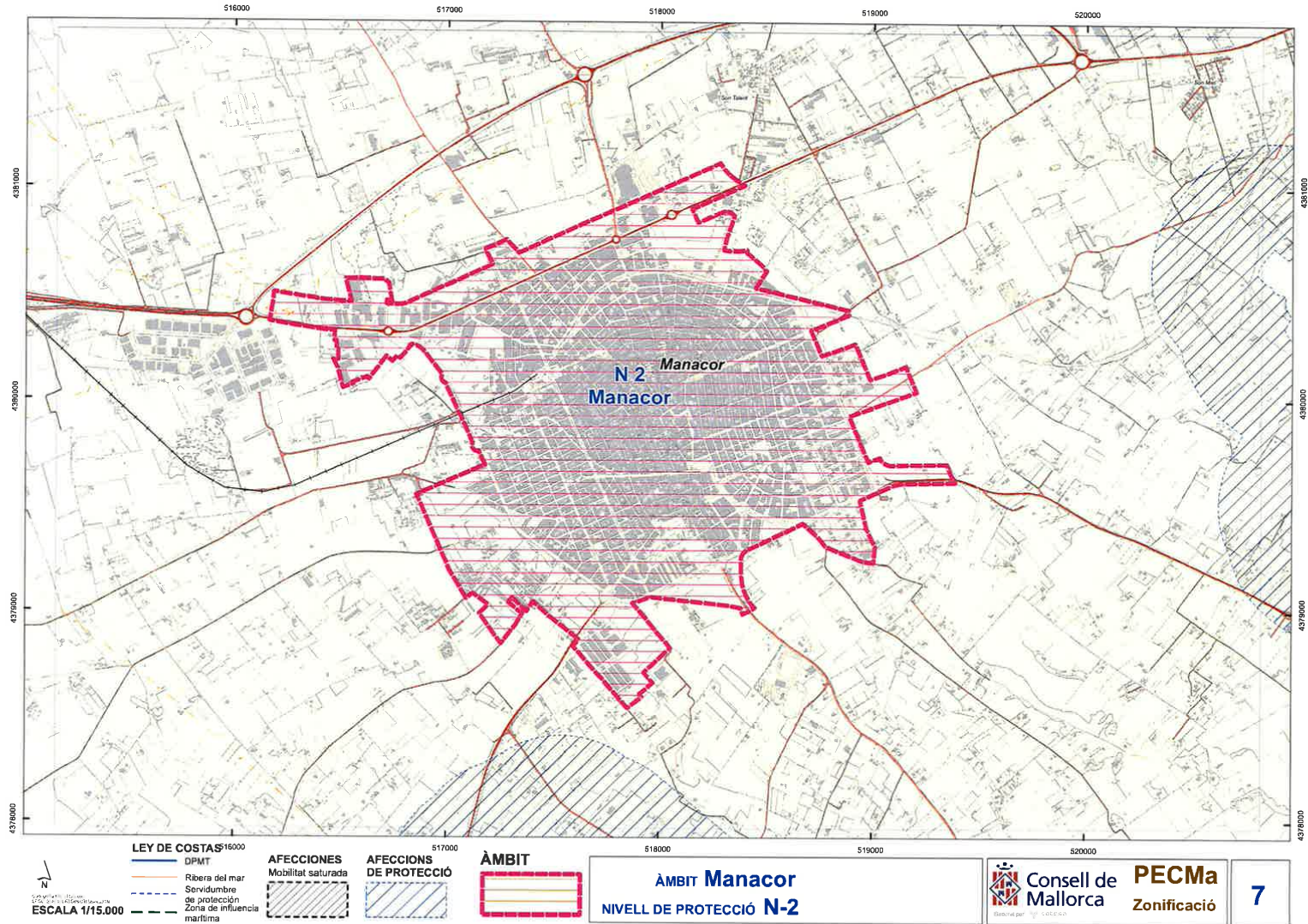


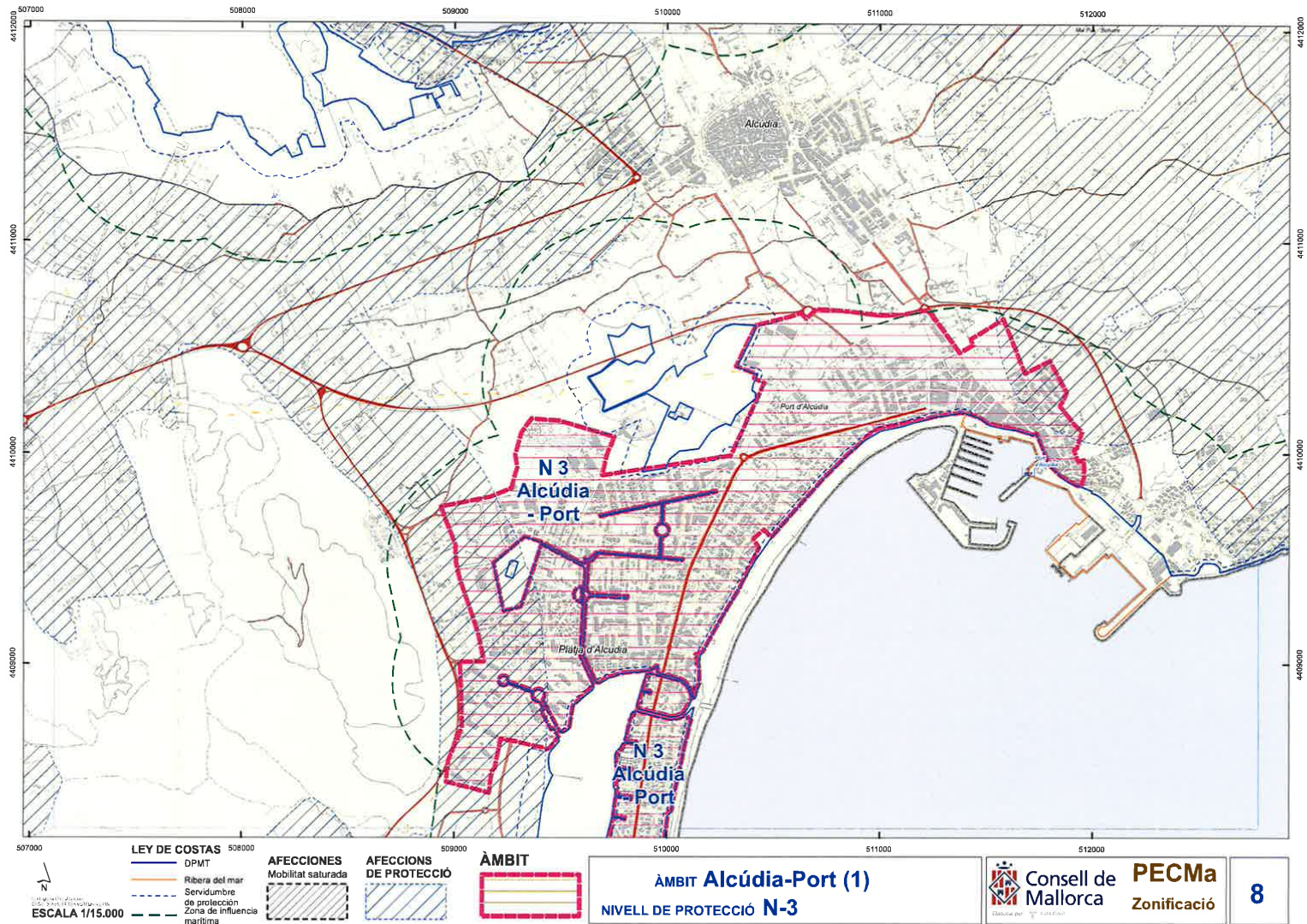


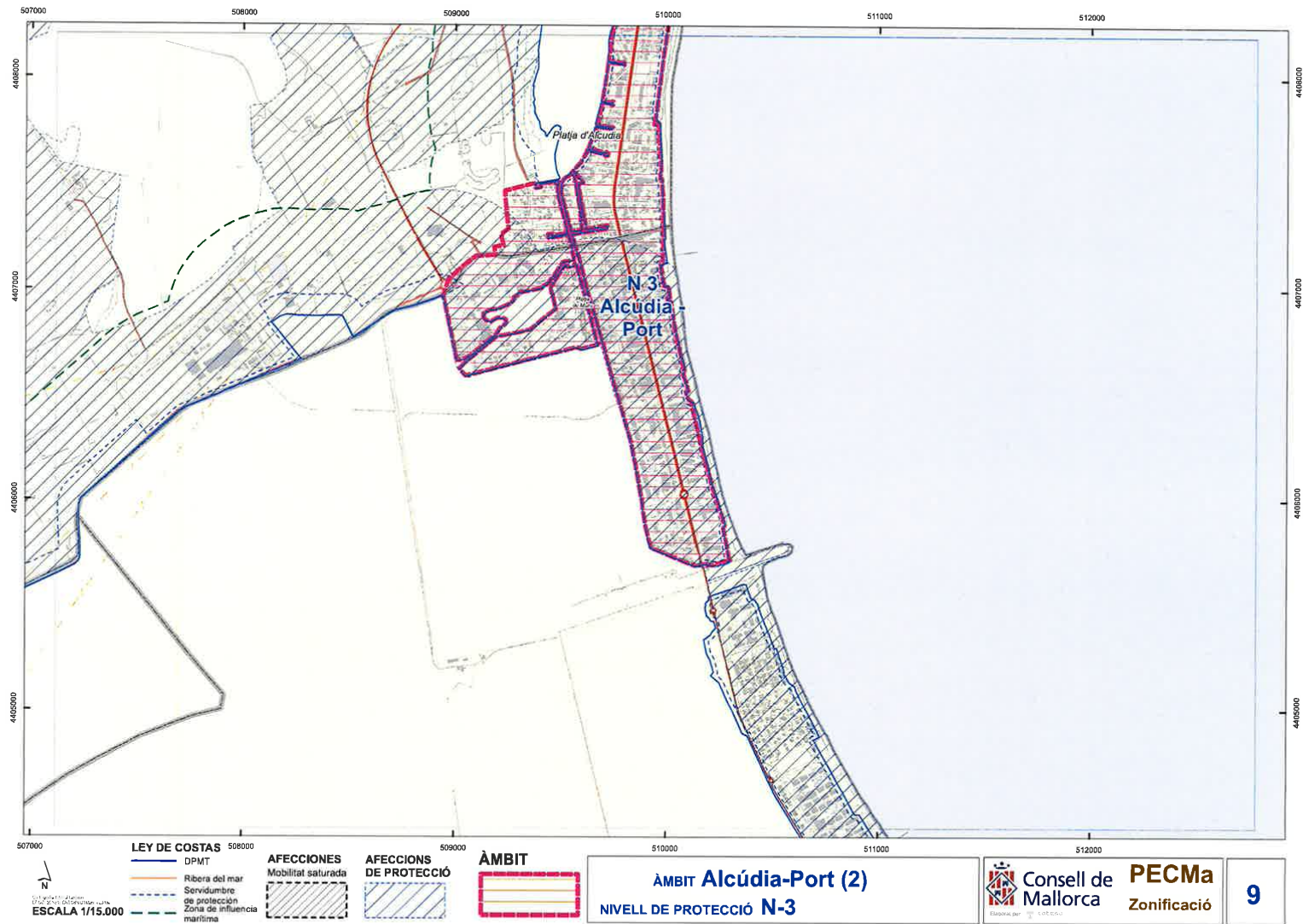


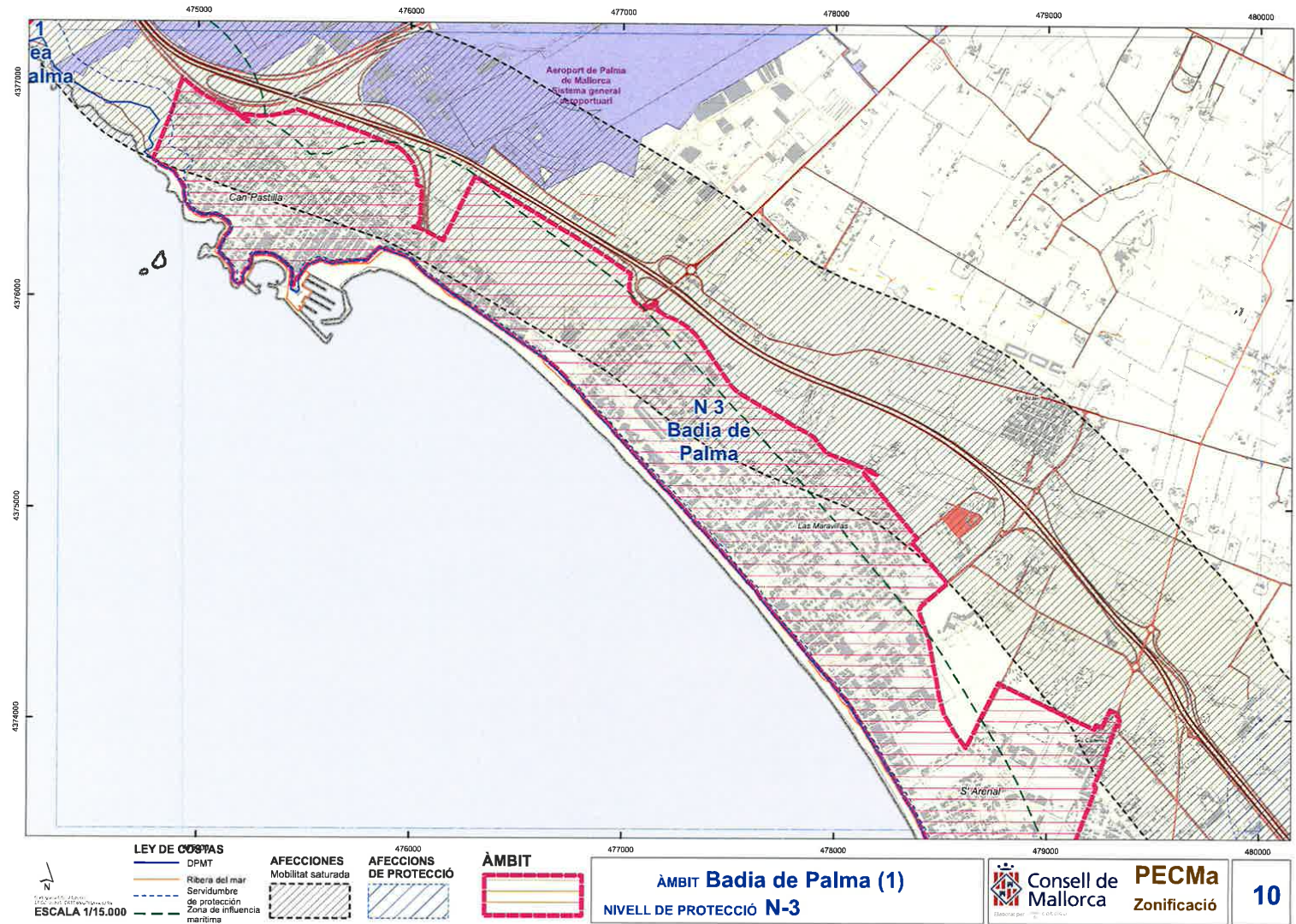


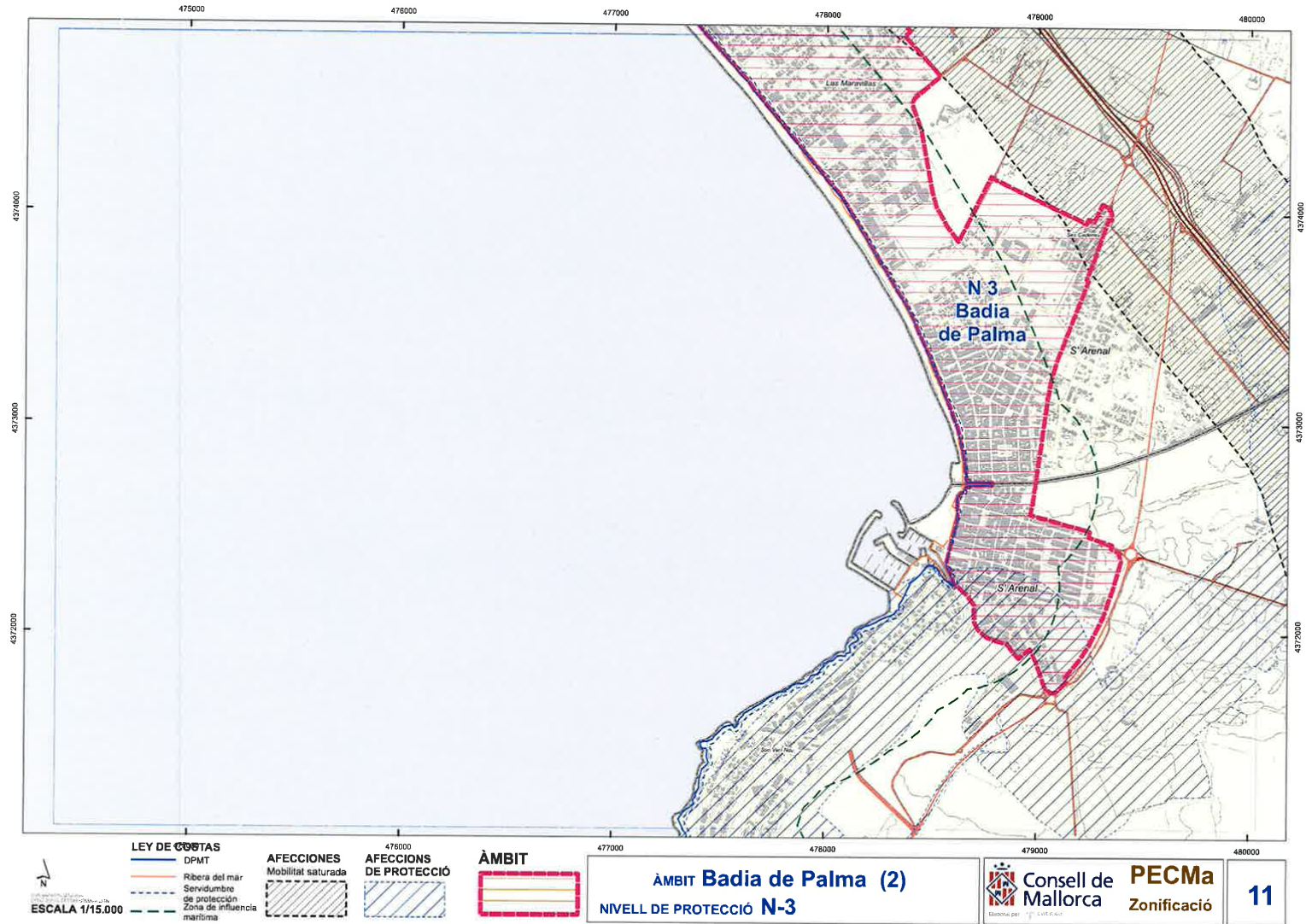


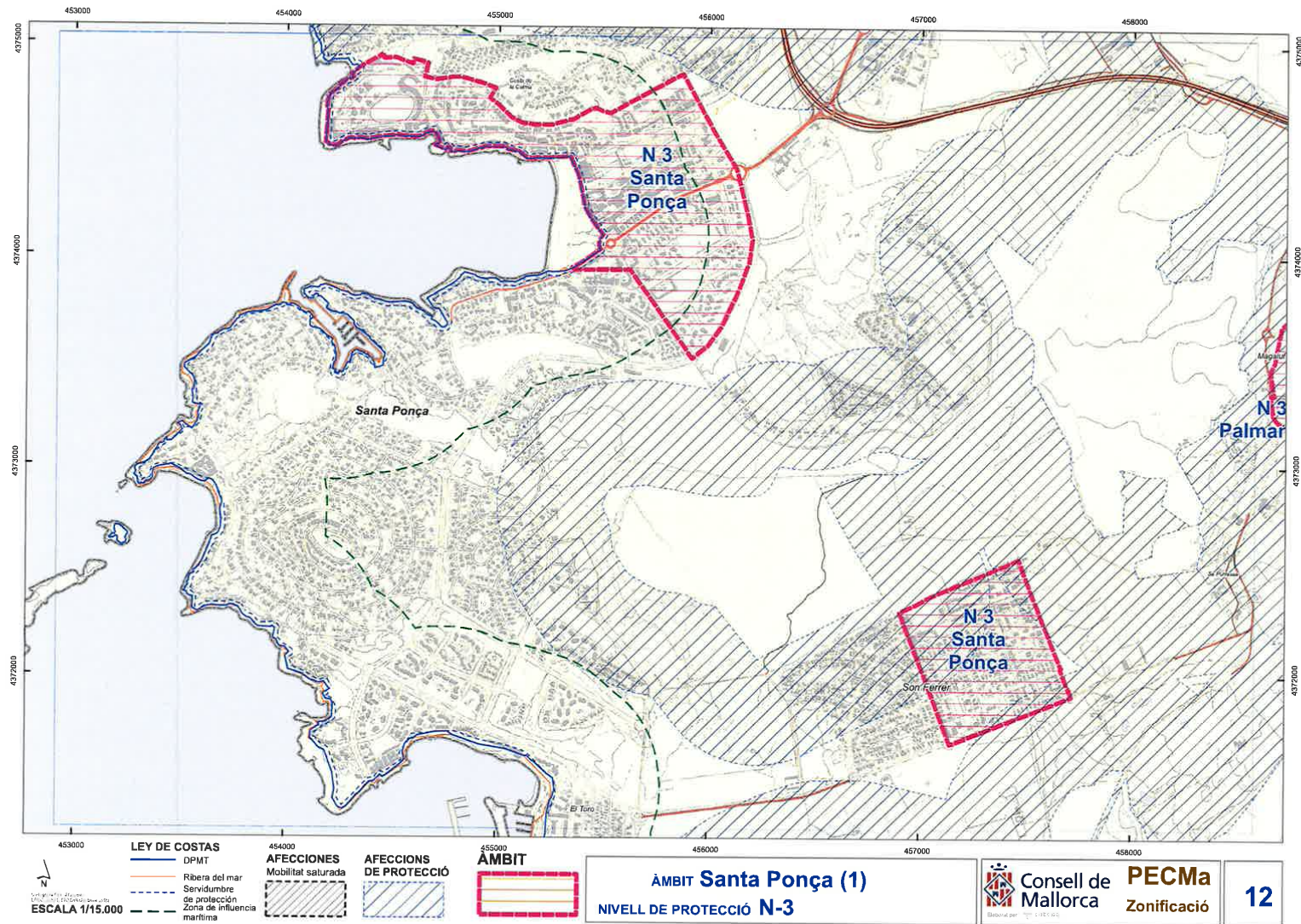


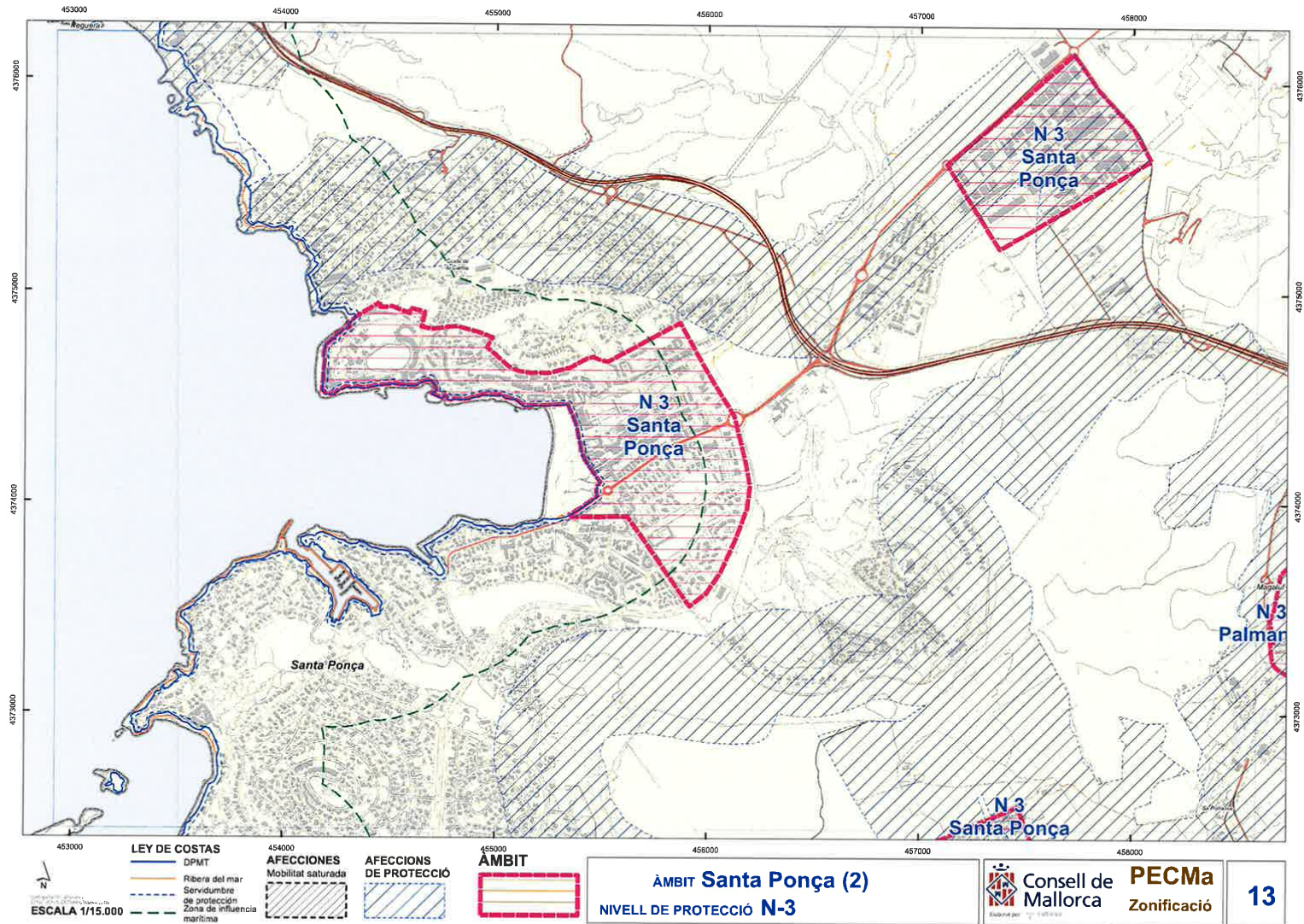


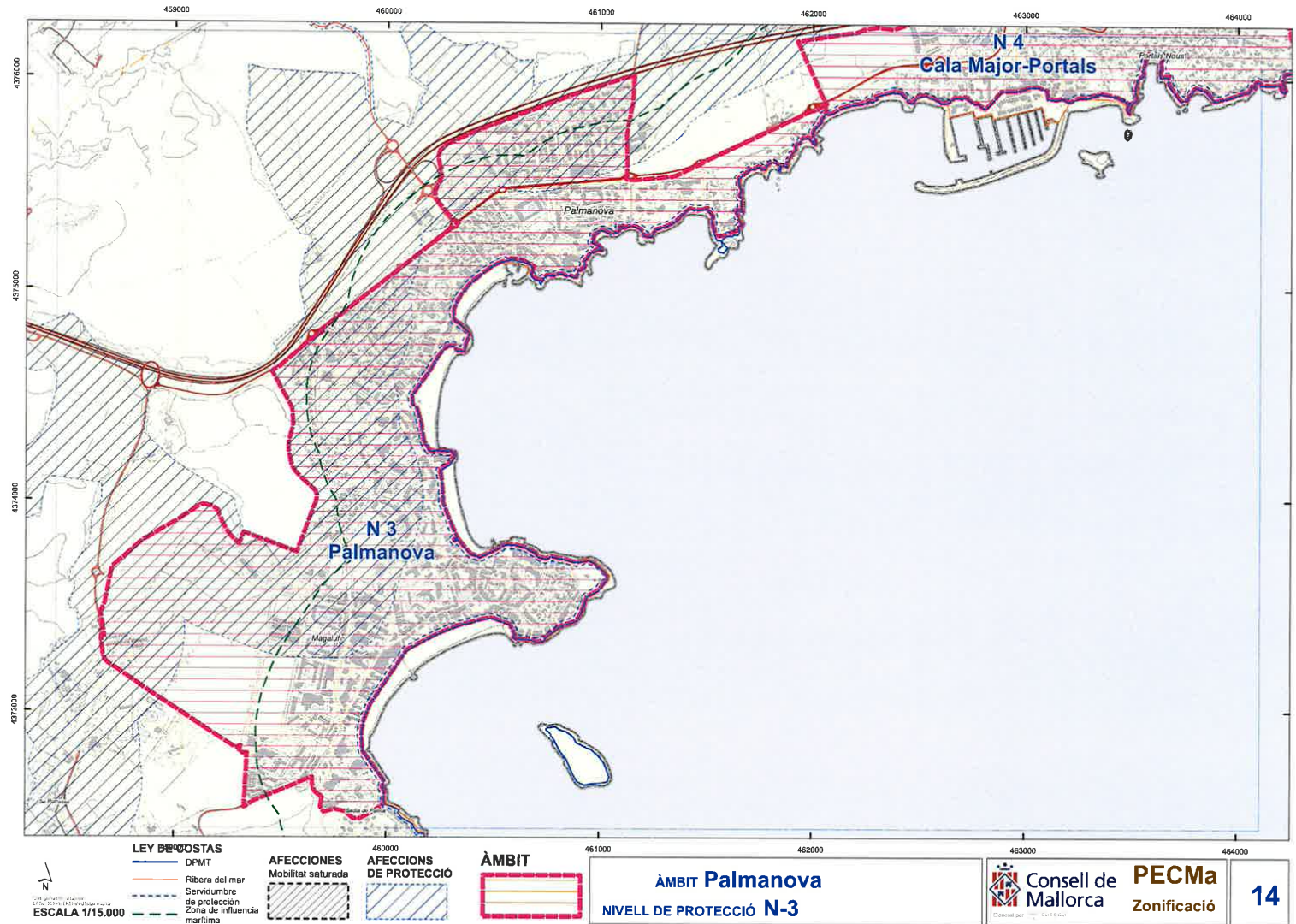


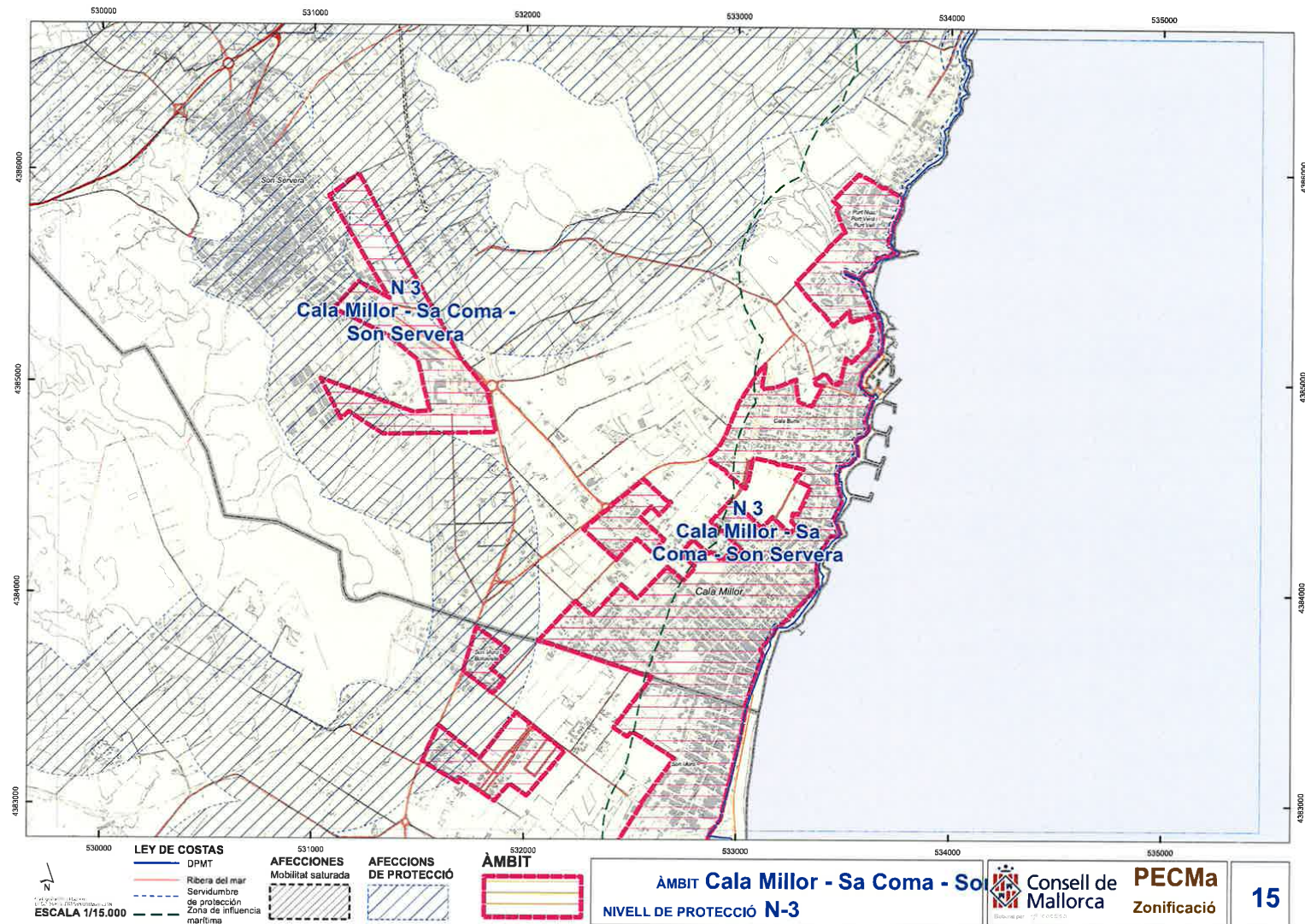


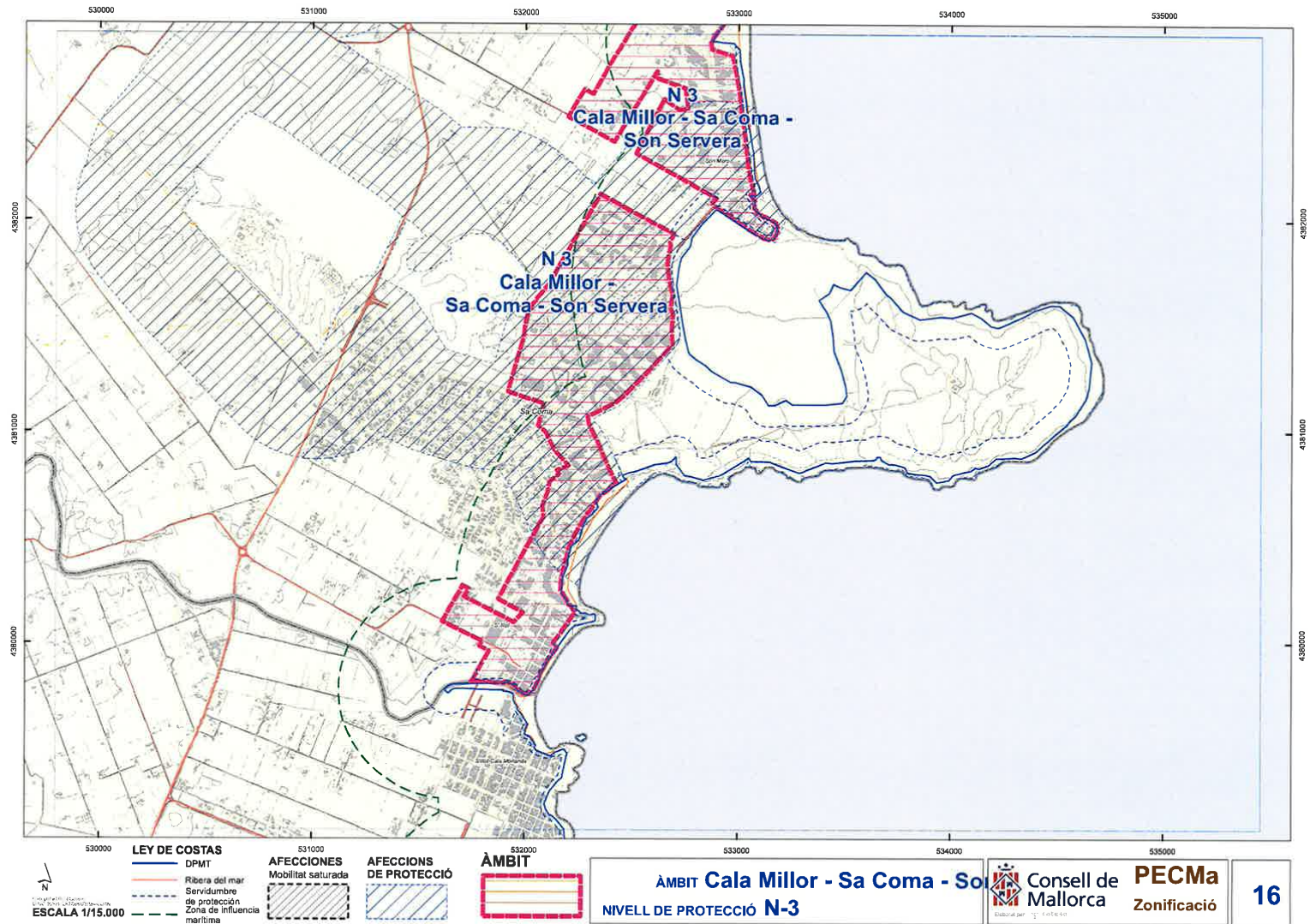


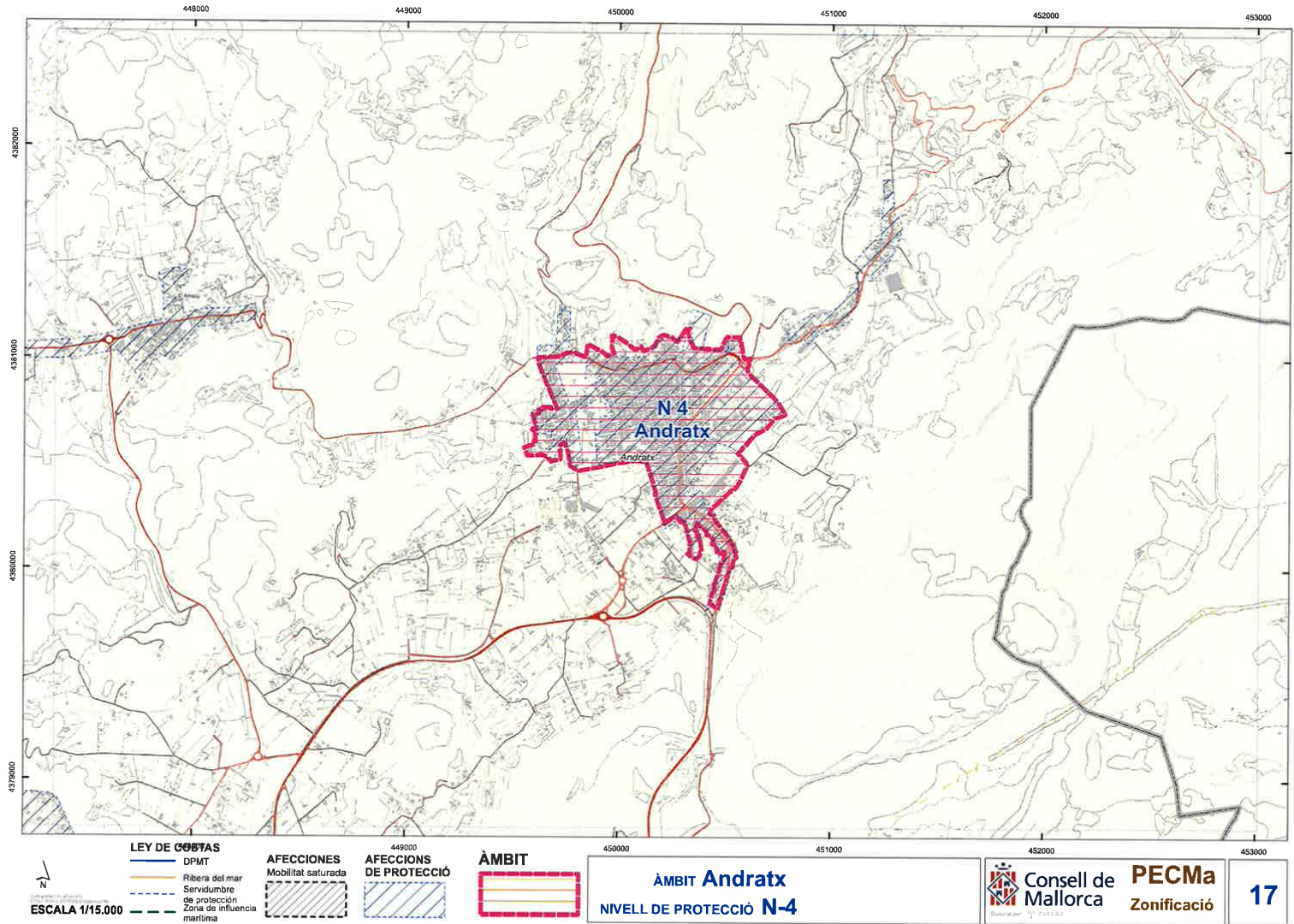


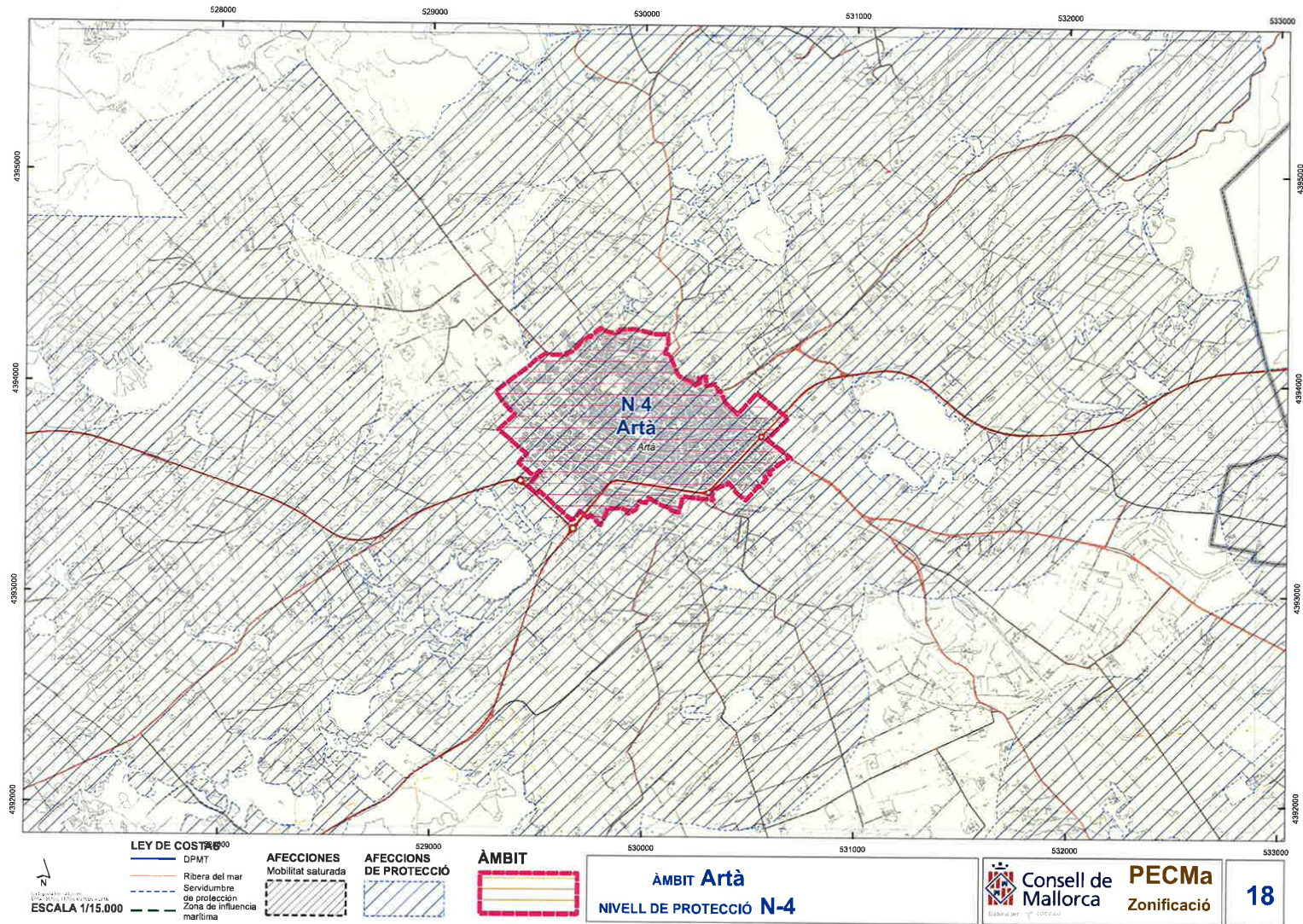


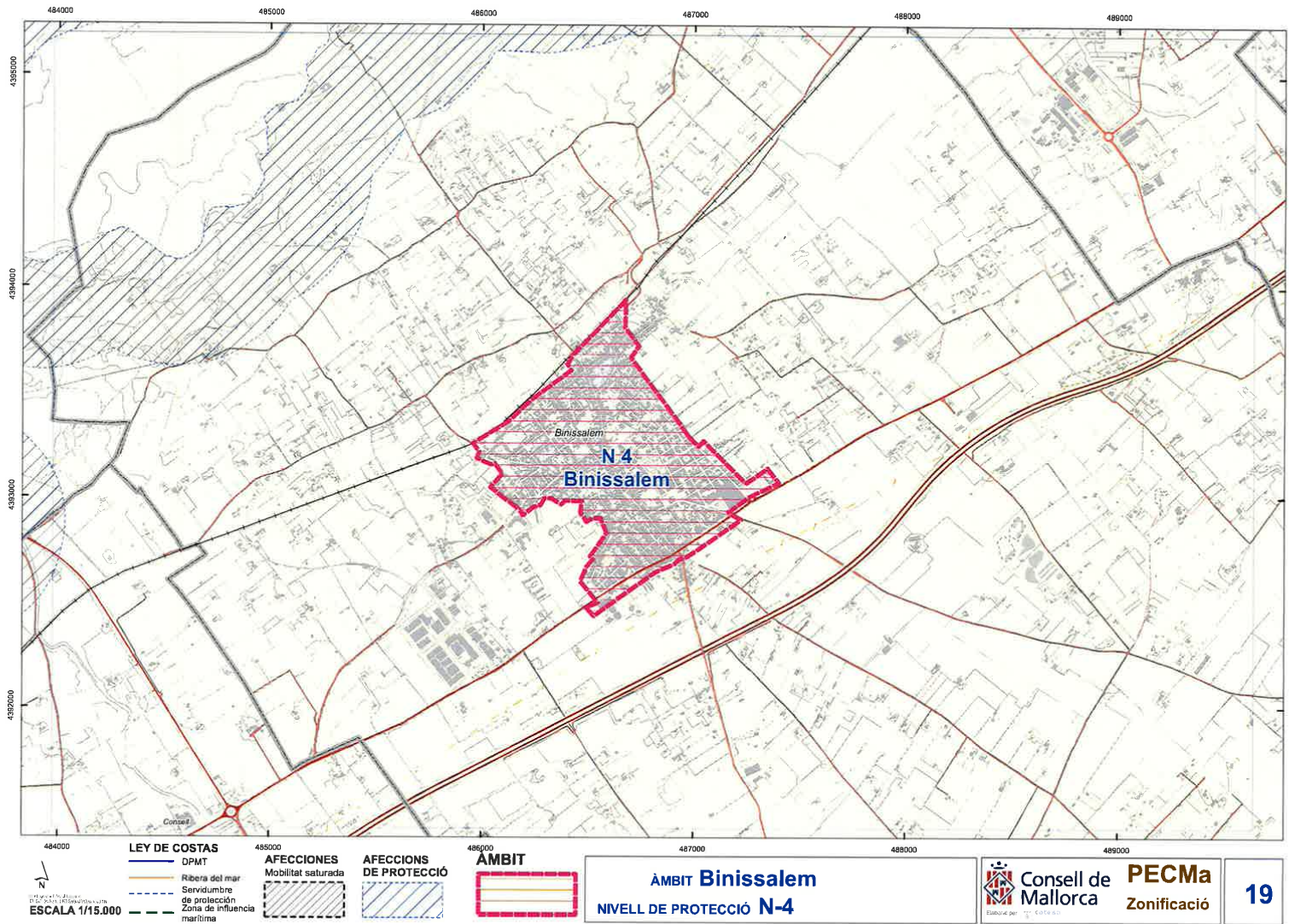


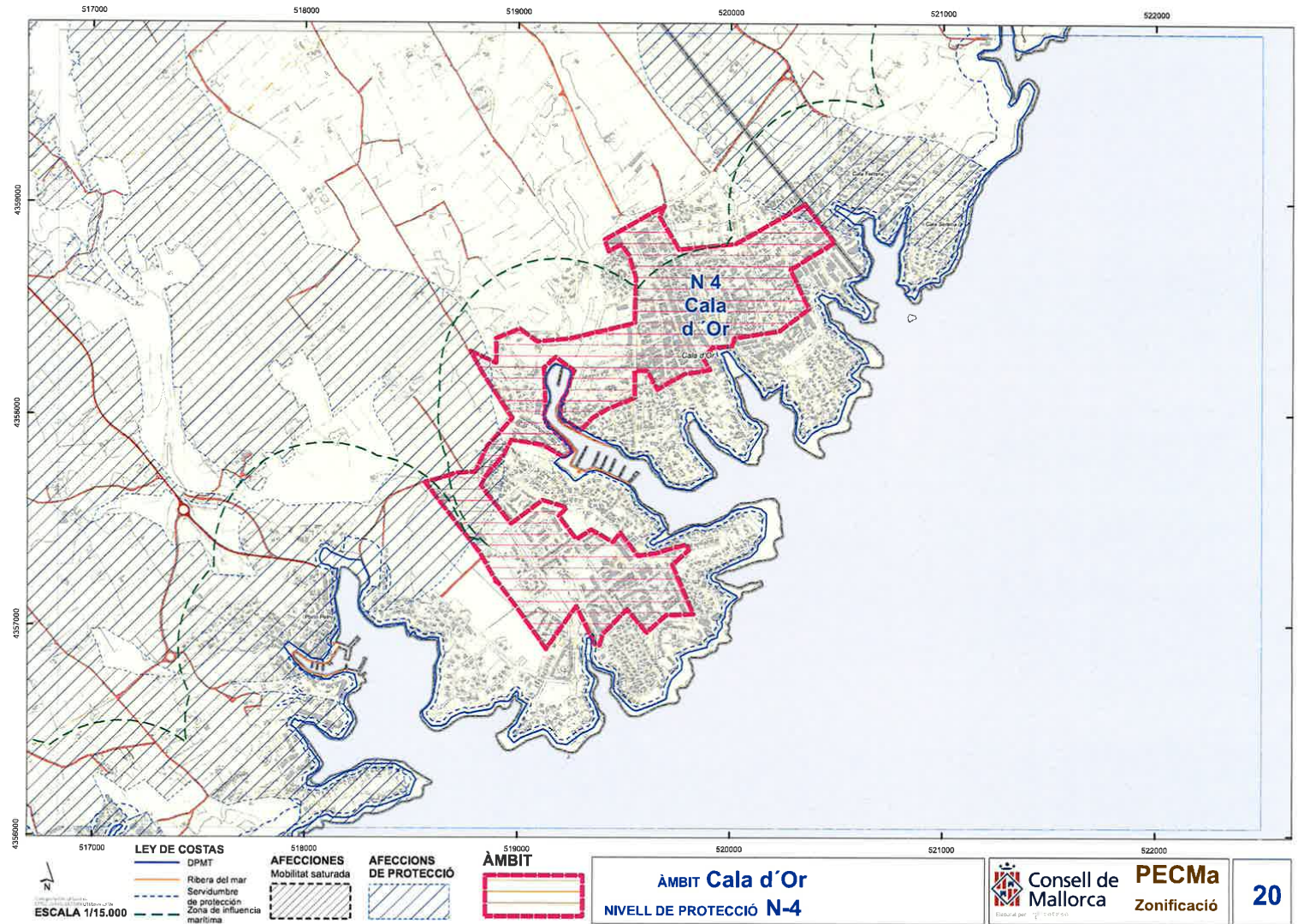














BOIB

Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 63

9 de maig de 2019

Fascicle 92 - Sec. I. - Pàg. 18354

