

## Secció I. Disposicions generals

### CONSELL INSULAR DE MENORCA

#### **12582** *Aprovació definitiva del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Menorca (46 pds 16101)*

El Ple del Consell Insular de Menorca, en sessió de caràcter ordinari de 16 de novembre de 2020, adoptà el següent acord:

**PRIMER.-** Aprovar definitivament el Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Menorca (PDSECME), amb la correcció dels següents errors materials:

Normativa (versió catalana):

Títol III Eines territorials d'impuls al comerç:

On diu Capítol 1r (per segona vegada) ha de posar Capítol 2n.

On diu Capítol 2n, ha de posar Capítol 3r.

Títol VI. Tramitació i informes:

Art. 63, s'ha de suprimir número 1.

Annex III: Estudis de mobilitat generada. Condicions i exigències pels estudis de mobilitat (P), punt 1, les lletres "h" a "k", han de posar "a" a "d".

Normativa (versió castellana):

Título II. Modelo territorial comercial:

Art. 20, punt 1, s'ha de suprimir lletra "a".

Título IV. La planificación urbanística del comercio:

Art. 34, s'ha de suprimir número 1.

**SEGON.-** Ordenar la publicació de la part resolutiva d'aquest acord, juntament amb la normativa del Pla i plànols d'ordenació, al Butlletí Oficial de les Illes Balears als efectes legalment previstos per a l'entrada en vigor.

**TERCER.-** Ordenar la publicació de la part resolutiva d'aquest acord, juntament amb tota la documentació del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Menorca, al portal web del Consell Insular de Menorca per a la seva consulta pública.

Contra l'acord precedent, que posa fi a la via administrativa, podeu interposar, en el termini de dos mesos a partir de l'endemà del dia que es publiqui aquest edicte al *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears.

Tot això sens perjudici que pugueu utilitzar qualsevol altre recurs que considereu procedent en dret.

Tot l'anterior s'ajusta a la Llei 29/1998, de 13 de juliol, que regula de la jurisdicció contenciosa administrativa, i a la Llei 39/2015 d'1 d'octubre del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

Finalment, escau d'indicar que la interposició dels recursos pertinents no suspèn l'eficàcia de la resolució impugnada ni interromp els terminis que se'n puguin derivar, excepte que l'autoritat competent ho acordi expressament.

Maó, 9 de desembre de 2020

**El cap de secció d'Urbanisme**  
Mateu Martínez Martínez





Documents annexos (inclouen les prescripcions aprovades):

- Normativa
- Plànols d'ordenació:
  - plànol d'ordenació general
  - plànols d'ordenació detallada
  - plànol d'ordenació zona est
  - plànol d'ordenació zona centre nord
  - plànol d'ordenació zona centre sud
  - plànol d'ordenació zona oest
- annex afeccions aeroportuàries

## **PLA DIRECTOR SECTORIAL D'EQUIPAMENTS COMERCIALS DE MENORCA (PDSECM<sub>e</sub>)**

### **NORMATIVA**

### **CONTINGUT**

#### **TÍTOL I. CONDICIONS GENERALS**

##### **Capítol I. Disposicions generals**

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

Article 2. Objecte del Pla. (P)

Article 3. Objectius del Pla. (P)

Article 4. Principis rectors. (P)

Article 5. Contingut. (P)

Article 6. Categoria de normes. (P)

Article 7. Caràcter vinculant del PDSECM<sub>e</sub> en relació amb el planejament urbanístic. (P)

Article 8. Vigència, revisió i modificació. (P)

Article 9. Interpretació. (P)

##### **Capítol II. Definicions**

Article 10. Activitats considerades i usos regulats. (P)

Article 11. L'ús comercial des de la regulació urbanística.

Article 12. Establiment Comercial. (P)

Article 13. Equipament Comercial. (P)

Article 14. Categories d'Equipaments Comercials. (P)

Article 15. Altres definicions. (P)

#### **TÍTOL II. MODEL TERRITORIAL COMERCIAL**

Article 16. Un model territorial comercial articulats i d'escala adequada. (P)

Article 17. Zonificació comercial de l'illa. (P)

Article 18. Regulació dels equipaments comercials a les zones urbanes definides. (P)





Article 19. Les ciutats: Maó i Ciutadella.

Article 20. Respecte a la qualitat ambiental, paisatgística i patrimonial insular. (P)

Article 21. Actuacions per al desenvolupament i la millora del comerç a les zones turístiques. (P)

Article 22. Reforç del paper dels centres administratius insulars.

### **TÍTOL III. EINES TERRITORIALS D'IMPULS AL COMERÇ**

#### **Capítol I. El comerç en el sistema urbà**

Article 23. Impuls del comerç en els centres urbans. (B)

Article 24. Centre comercial urbà (CCU). (sa)

Article 25. Requisits per a la constitució d'un àmbit de centre comercial urbà. (O)

Article 26. Eines per a la millor coordinació dels centres urbans comercials. (O)

Article 27. Els mercats municipals com a centres dinamitzadors comercials. (B)

#### **Capítol II. Reforç i integració del comerç a localitats turístiques**

Article 28. Condicions de reforç del comerç en zones turístiques. (B)

Article 29. Condicions d'ordenació i qualificació del comerç en zones turístiques. (B)

#### **Capítol III. Activitats comercials compatibles en àrees industrials**

Article 30. Condicions de l'ús comercial en àrees industrials existents. (P)

### **TÍTOL IV. LA PLANIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL COMERÇ**

#### **Capítol I. Determinacions generals per a l'ordenació de l'ús comercial en el planejament urbanístic general**

Article 31. Criteris d'ordenació en el planejament urbanístic en relació amb els equipaments comercials. (P)

Article 32. Continguts del planejament urbanístic en relació amb els equipaments comercials. (P)

Article 33. Coordinació del planejament municipal amb la zonificació establerta en aquest PDSECM. (P)

Article 34. Determinacions del planejament municipal sobre l'estructura comercial proposada. (B)

#### **Capítol II. Determinacions relatives a l'ús comercial al sòl urbanitzable**

Article 35. Condicions d'ordenació del comerç en el sòl urbanitzable d'ús global residencial. (B)

Article 36. Condicions d'ordenació del comerç en el sòl urbanitzable d'ús global terciari. (B)

Article 37. Condicions d'ordenació del comerç en el sòl urbanitzable d'ús global turístic. (B)

Article 38. Condicions d'ordenació del comerç en el sòl urbanitzable d'ús global industrial. (B)

#### **Capítol III. Determinacions per a l'ordenació de l'ús comercial**

Article 39. Regulació de l'ús comercial en el planejament. (B)

Article 40. Indicacions del planejament. (B)

Article 41. Regulació de la integració del comerç. (P)

Article 42. Sòls subjectes a regulació sectorial específica: aeroports, ports i domini públic marítimoterrestre. (P)

## **TÍTOL V. CONDICIONS D'INTEGRACIÓ I AVALUACIÓ DELS ESTABLIMENTS COMERCIALS**

### **Capítol I. Condicions d'integració del comerç**

#### **Secció 1a. Condicions generals d'integració**

- Article 43. Integració del comerç a les estructures urbanes. (O)
- Article 44. Criteris d'integració. (sa)
- Article 45. Altres aspectes que cal regular en relació amb l'espai públic. (P)
- Article 46. Condicions d'integració dels petits establiments comercials. (B)

#### **Secció 2a. Condicions d'integració dels equipaments comercials**

- Article 47. Equipaments comercials a baixos comercials. (B)
- Article 48. Equipaments comercials a edifici complet entre mitgeres. (B)
- Article 49. Equipaments comercials a edifici complet aïllat. (B)

### **Capítol II. Avaluació d'impactes i externalitats**

- Article 50. Concepte d'impacte i externalitat. (P)
- Article 51. Avaluació i tipus d'impacte que cal avaluar. (P)
- Article 52. Consum d'energia. (sa)
- Article 53. El consum de sòl i la seva permeabilitat. (sa)
- Article 54. La contaminació de l'aire. (O)
- Article 55. La contaminació acústica. (O)
- Article 56. La contaminació lumínica. (P)
- Article 57. El consum de l'aigua i la gestió del cicle de l'aigua. (B)
- Article 58. La producció i gestió de residus. (B)
- Article 59. Avaluació de l'impacte sobre mobilitat. (sa)
- Article 60. Avaluació de riscos. (B)
- Article 61. Avaluació de l'impacte ambiental, paisatgístic i patrimonial insular. (P)

## **TÍTOL VI. TRAMITACIÓ I INFORMES**

- Article 62. Autorització de grans equipaments comercials i documentació necessària. (P)
- Article 63. Informe del Consell Insular de Menorca. (P)
- Article 64. Necessitat de documentació específica. (B)

### **Disposicions addicionals**

- Disposició addicional primera. Adaptació del planejament urbanístic. (P)
- Disposició addicional segona. Sobre els establiments comercials existents. (P)
- Disposició addicional tercera. Instruccions tècniques del PDSECMc. (P)

### Disposicions transitòries

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

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

Disposició transitòria tercera. Establiments comercials existents. (B)

Disposició transitòria quarta. Expedients en tramitació. (B)

### ANNEX I. Zonificació detallada (P)

### ANNEX II. Regulació subsidiària per a la integració comercial (B)

Ordenança d'adequació comercial.

### ANNEX III. Estudis de mobilitat generada

Condicions i exigències per als estudis de mobilitat. (P)

Contingut dels estudis de mobilitat generada. (ED)

## TÍTOL I CONDICIONS GENERALS

### Capítol I Disposicions generals

#### Article 1

#### Naturalesa jurídica i àmbit d'aplicació (P)

1. El Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Menorca (PDSECM<sub>e</sub>) és un instrument d'ordenació territorial sectorial formulat d'acord amb el que preveu 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; la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial de les Illes Balears, i és coherent amb el Pla Territorial Insular de Menorca, al qual complementa, d'acord amb el seu caràcter sectorial.

2. L'àmbit territorial d'aplicació del PDSECM<sub>e</sub> abasta la totalitat de l'illa de Menorca.

#### Article 2

#### Objecte del Pla (P)

1. Aquest pla director sectorial és un instrument d'ordenació específica que té per objecte fixar criteris i directrius per establir un model territorial comercial d'acord amb les característiques peculiars de l'illa: un territori limitat, d'alt valor ambiental (reserva de biosfera), amb un sistema de poblaments consolidat i amb una alteració limitada del medi.

2. El PDSECM<sub>e</sub> estableix un model territorial comercial per a Menorca centrat en la protecció del medi ambient, l'ordenació del territori i la protecció dels consumidors. Tot això d'acord amb el Pla Territorial Insular i amb les referències esmentades en l'apartat anterior en el seu respectiu àmbit territorial.

#### Article 3

#### Objectius del Pla (P)

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

- 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 correcta distribució territorial dels establiments. La regulació ha de garantir unes condicions adequades de proximitat a la ciutadania, així com la correcta protecció dels valors ambientals, la protecció dels consumidors, ser coherent amb la capacitat de les infraestructures i dels recursos disponibles.
- Reforçar l'activitat comercial de les poblacions de forma concorde amb la seva estructura i amb els valors de proximitat i evitar al màxim la necessitat de desplaçaments per realitzar una activitat bàsica com la compra.
- Revitalitzar l'activitat comercial existent en els centres urbans de Ciutadella i Maó.



- d) Apostar per un comerç integrat a les àrees residencials pel que fa a la proximitat, que respecti els valors patrimonials i el paisatge urbà i que sigui accessible per a tots els col·lectius (gent gran, dones, ciutadania amb diversitat funcional, etc.), tot això amb sistemes de transport no contaminants.
- e) Incentivar i dignificar el comerç a les zones turístiques.
- f) Revitalitzar mercats i llotges i les activitats comercials de proximitat.

#### **Article 4**

##### **Principis rectors (P)**

Els principis rectors que inspiren aquest pla i que hauran de ser criteri i referència en la seva interpretació, així com servir i orientar l'ordenació comercial que realitzen els planejaments urbanístics, són els següents:

- a) Fomentar el benestar de la població assegurant un nivell adequat 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) Impulsar la gestió territorial sostenible, entesa com l'equilibri entre els recursos territorials i ambientals disponibles i els requerits per al 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.
- c) 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 nou territori, optimitzant i respectant les aptituds territorials d'acord amb les infraestructures existents i impulsant la racionalització de la mobilitat en funció de la proximitat del comerç a la població.
- d) Ordenar i protegir el medi ambient insular, amb atenció a la singularitat de Menorca com a territori que s'esforça per mantenir i reforçar els seus valors ambientals i un desenvolupament sostenible, reconegut pel caràcter de reserva de biosfera, i que afecta tant l'espai urbà com el manteniment del seu caràcter rural, la preservació del seu patrimoni cultural i el paisatge d'acord amb el Conveni europeu del paisatge.
- e) Fomentar la màxima cohesió social, impulsant, entre altres, les polítiques d'igualtat de gènere i d'accessibilitat universal.

#### **Article 5**

##### **Contingut (P)**

El present Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Menorca (PDSECM) està compost pels documents següents:

- a) Memòria
- b) Normativa
- c) Estudi economicofinancer
- d) Programació
- e) Resum executiu
- f) Planimetria:
  - Plànols d'informació
  - Plànols d'ordenació
- g) Estudi ambiental estratègic

#### **Article 6**

##### **Categoria de normes (P)**

1. El contingut substantiu del Pla està format per les determinacions dispositives, que es divideixen en les següents categories: normes d'aplicació plena (P), normes d'aplicació bàsica (B) i normes d'aplicació orientativa (O). Cada article o apartat d'aquesta normativa adjunta la referència al rang normatiu. Aquests rangs tenen el caràcter següent:

- a) Les normes d'aplicació plena (P) són les determinacions escrites o gràfiques que són sempre vinculants, de manera que modifiquen directament els plans, programes d'actuació i projectes vigents als quals resultin contràries. S'imposen i alteren directament els aspectes vigents que s'hi oposin. Aquesta eficàcia immediata no impedeix, si escau, el deure d'adaptació dels instruments d'ordenació jeràrquicament dependents.
- b) Les normes d'aplicació bàsica (B) són les determinacions escrites o gràfiques que són vinculants pel que fa als seus fins, i correspon a les administracions competents en cada cas establir i aplicar les mesures concretes per a la seva consecució. Poden necessitar desenvolupament posterior. Aquestes determinacions són vinculants i prevalen sobre el planejament general municipal. La seva eficàcia té un caràcter subsidiari, en tant aquestes determinacions no siguin incorporades als instruments esmentats.
- c) Les normes d'aplicació orientativa (O) tenen caràcter de recomanacions dirigides a les administracions públiques, que se'n podran apartar justificant la compatibilitat de la seva decisió amb els principis i objectius del document. Tenen un caràcter de criteris que cal respectar i explicar com es compleixen.



2. La categoria a la qual es troba cadascuna de les determinacions, íntegrament o en part, s'indica a l'enunciat de l'articulat, o en la referència a les respectives determinacions gràfiques desenvolupades. Si dins d'un mateix article coexisteixen apartats amb diferent rang, s'ha assenyalat com a "sa" (segons apartat) i s'explicita l'abast de cada apartat mitjançant la seva identificació amb la corresponent sigla (P, B o O).

#### Article 7

##### **Caràcter vinculant del PDSECM e en relació amb el planejament urbanístic (P)**

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 formulin o revisin i en tot cas en un termini màxim de cinc anys. En el cas de les modificacions s'estarà al que disposa l'art. 15.2 de la Llei 14/2000.
3. En tant que el planejament urbanístic no s'adapti a aquest pla, les determinacions d'aquest planejament urbanístic tenen un caràcter subsidiari o complementari respecte de les que conté el Pla Director, amb la consideració de normes d'aplicació bàsica, d'acord amb l'apartat 1 b de l'article 6.

#### Article 8

##### **Vigència, revisió i modificació (P)**

El Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Menorca (PDSECM e) té una vigència indefinida, si bé serà susceptible de revisió o de modificació, seguint el mateix procediment que per a la seva aprovació, quan es donin les circumstàncies següents:

- a) Causes de revisió. Es durà a terme en qualsevol moment si es produeix alguna de les circumstàncies següents:
  - i) Quan circumstàncies esdevingudes alterin les hipòtesis del Pla pel que fa a evolució de la ubicació del model territorial comercial, evolució demogràfica, dinàmiques sectorials, problemàtica ambiental o mercat immobiliari, de manera que obliguin a canviar els criteris establerts.
  - ii) Si s'han de tramitar 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.
  - iii) Quan el desenvolupament del PDSECM e comporti la necessitat o la conveniència d'ampliar-ne els objectius mitjançant posteriors desenvolupaments del mateix model d'ordenació comercial no previstos inicialment.
  - iv) 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.
  - v) Quan altres circumstàncies esdevingudes d'anàloga naturalesa o importància semblant ho justifiquin, perquè afecten criteris determinants del model territorial insular i així ho acordi el Consell Insular de Menorca.
  - vi) Al cap de deu anys de vigència el Consell Insular de Menorca ha d'analitzar l'oportunitat de revisar-lo.
- b) Causes de modificació. S'entendrà per modificació del PDSECM e tota alteració o addició en les seves determinacions o criteris que no constitueixi causa de revisió d'acord amb el que es disposa en el punt anterior i, en general, les que es puguin aprovar, si escau, sense afectar més que de manera puntual i aïllada el model territorial comercial de Menorca.

#### Article 9

##### **Interpretació (P)**

1. Els documents d'aquest pla integren una unitat, les seves determinacions s'han d'interpretar partint del sentit de les paraules i de la planimetria, amb vista al millor compliment dels objectius i criteris expressats a la seva normativa i memòria, i atesa la realitat social del moment que s'apliquin.
2. Ha de ser llegit i interpretat d'acord amb els principis rectors d'aquest pla descrits en l'article 4.
3. Com a criteri general, prevaldrà la interpretació més favorable als interessos generals, a la més adequada conservació del patrimoni protegit i a la preservació del paisatge amb valors naturals i culturals.
4. En cas de dubte d'interpretació s'atendrà al següent ordre de prevalença: Normativa enfront dels plans i la Memòria com a document justificatiu o explicatiu. Així mateix, s'aplicaran els criteris de defensa de l'interès general sobre el particular, i del major nivell de detall sobre el menor amb escala menys precisa.



**Capítol II**  
**Definicions****Article 10****Activitats considerades i usos regulats (P)**

A l'efecte 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.

**Article 11****L'ús comercial des de la regulació urbanística**

A l'efecte d'aquest pla director sectorial es considera l'ús comercial com el regulat d'acord amb 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 12****Establiment comercial (P)**

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

**Article 13****Equipament comercial (P)**

1. Es defineix com a equipament comercial l'establiment comercial singular o el conjunt d'establiments comercials que conformen una àrea on l'activitat comercial té un caràcter dominant; poden comprendre un o diversos establiments comercials, en un o diversos edificis. S'entenen com un servei destinat fonamentalment a promoure el subministrament de béns a la ciutadania.

2. Per tenir la condició d'equipament comercial han de disposar d'una superfície comercial major de 400 m<sup>2</sup> (per la qual cosa tenen la consideració de grans establiments comercials) o bé una superfície comercial major de 200 m<sup>2</sup> en el cas de situar-se a les petites localitats o zones de sòl urbà denominades de nivell 4 per aquest pla.

3. Es respecten les excepcions que estableix l'article 12 de la Llei de comerç per a determinats tipus d'objectes de venda.

4. La denominació "equipament comercial" se cenyeix al que es desenvolupa en aquest pla i no es correspon ni s'ha d'interpretar sota el concepte d'equipament urbanístic ni la seva consideració als efectes del seu còmput com a reserva obligatòria establerta en la legislació urbanística.

**Article 14****Categories d'equipaments comercials (P)**

A l'efecte de la regulació d'aquest pla director sectorial s'estableixen les categories d'equipaments comercials següents:

- a) Equipament comercial de mida petita (EC Tp): establiment comercial de superfície comercial major de 200 m<sup>2</sup> i màxima de 400 m<sup>2</sup>, exclusivament en àmbits urbans representats gràficament com de nivell 4 en la zonificació que estableix aquest pla.
- b) Equipament comercial de mida mitjana (EC Tm): establiment comercial de superfície comercial major de 400 m<sup>2</sup> i màxima de 700 m<sup>2</sup>.
- c) Equipament comercial de mida gran (EC Tg): establiment comercial amb superfície comercial major de 700 m<sup>2</sup> i màxima de 1.500 m<sup>2</sup>.
- d) Mercat municipal (EC MM): equipament conformat per diversos establiments comercials destinats preferentment a la venda de productes frescos. La titularitat és municipal i poden ser gestionats per tercers, per concessió.

**Article 15****Altres definicions (P)**

1. Superfície comercial

S'entén per superfície comercial la superfície útil d'exposició i venda segons el que estableix la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears, en l'article 11 apartats 4 i 5.

2. Gran establiment comercial

Es considera gran establiment comercial el definit com a tal en l'article 12 de la Llei 11/2014, de comerç de les Illes Balears, que a Menorca és el que disposa de més de 400 m<sup>2</sup> de superfície comercial. En el cas d'usos comercials especials tenen la consideració de gran establiment comercial els establiments que tinguin una superfície útil per a l'exposició i venda superior a 1.500 m<sup>2</sup> de superfície comercial.

### 3. Usos comercials especials

D'acord amb l'article 12.2 de la Llei 11/2014, de comerç, té la consideració d'usos especials quan l'objecte de l'establiment sigui l'exposició i la venda de manera exclusiva d'automòbils i vehicles de motor, de maquinària, d'equipament industrial, d'embarcacions, d'aeronaus, de mobles de tot tipus, de material de construcció i d'elements propis de cuina i bany.

### 4. Ús comercial ple

Es considera que té ús comercial ple la unitat parcel·laria que disposi d'una regulació urbanística d'ús que consideri l'ús comercial com a ús predominant o majoritari a l'àmbit d'aplicació.

### 5. Uso comercial compatible

Consisteix en els casos en què l'ús comercial estigui assignat en el planejament urbanístic com a compatible; en aquest supòsit l'ús comercial no podrà superar el 50 % de l'edificabilitat materialitzable sobre la parcel·la.

### 6. Implantació

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

### 7. Teixit urbà compacte

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

### 8. Teixit periurbà

S'entén per teixit periurbà els àmbits urbans perifèrics als teixits urbans tradicionals, articulats al voltant de les infraestructures viàries principals o altres elements que actuen com a barreres físiques i en els quals l'ús predominant és diferent del residencial, o bé residencial de baixa densitat, entenent com a tal el que té una densitat global inferior a 30 habitatges per hectàrea.

### 9. Centre comercial urbà (CCU)

És un àmbit urbà on hi ha una acumulació representativa d'establiments comercials a una àrea urbana delimitada. Aquesta situació es defineix d'acord amb l'art. 16 de la Llei de comerç de les Illes Balears, 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, gestió de serveis i dinamització.

### 10. Llotja

Equipament comercial tradicional destinat a la venda de producte fresc, principalment a l'engròs, però també al detall. És de titularitat pública, pot tenir diverses formes de gestió i el seu funcionament està regulat per reglaments administratius.

### 11. Ordenances comercials

Condicions de detall que van dirigides a la regulació edificatòria i estètica de les façanes i usos comercials en relació amb l'espai públic. Contenen i desenvolupen una regulació publicitària sobre l'edificació i alguns aspectes de composició de les façanes dels locals comercials, tot això a fi de qualificar i preservar els valors de l'espai públic i del paisatge urbà.

## TÍTOL II MODEL TERRITORIAL COMERCIAL

### Article 16

#### Un model territorial comercial articulat i d'escala adequada (P)

D'acord amb els objectius d'un instrument d'ordenació del territori, i des d'una perspectiva sectorial, aquest pla identifica i estableix criteris per reforçar un equilibri territorial:



- a) Establir una zonificació global i estructurada per als equipaments comercials.
- b) Contenir el desenvolupament d'establiments comercials amb ubicació perifèrica, a fi de facilitar una relació més còmoda i accessible a la ciutadania.
- c) Reforçar un urbanisme sostenible amb un model de ciutat compacte i complex en el qual els usos residencials convisquin amb altres usos. En concret la dotació comercial accessible de les àrees residencials de Ciutadella i Maó.
- d) Reforçar el paper dels centres administratius insulars.
- e) Actuar per al desenvolupament i la requalificació de les àrees comercials en zones turístiques.
- f) Establir mecanismes per a la qualificació dels centres urbans comercials, els mercats i les llotges.
- g) Evitar impactes directes o indirectes sobre entorns de qualitat ambiental o paisatgística.

## Article 17

### Zonificació comercial de l'illa (P)

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

- a) Sòl no apte. D'acord amb la legislació vigent, només es permeten equipaments comercials en sòl urbà quan tinguï la condició de solar; per tant es considera com a zona no apta el sòl rústic, sigui quina sigui la seva categoria o motivació.
- b) S'admeten equipaments comercials en sòl urbà amb una sèrie de condicions, establertes en funció de la grandària de la població i del seu paper en el model territorial i comercial insular. Aquest model s'estructura en els nivells següents:
  - i) Nivell 1. Inclou les dues ciutats de l'illa, en les quals es concentra una part significativa de la població, així com els serveis administratius, comercials i dotacionals principals, i que disposen de la millor accessibilitat territorial. Es correspon amb les àrees centrals de les ciutats de Maó i Ciutadella.
  - ii) Nivell 2. Inclou altres poblacions amb rellevància territorial en l'estructura insular, considerades com a nodes de serveis preferents. Es corresponen amb els nuclis de població i centres administratius de referència: Alaior, es Mercadal, Ferreries, Sant Lluís, es Castell i es Migjorn Gran, així com determinades zones residencials de l'entorn de Maó i Ciutadella.
  - iii) Nivell 3. Inclou altres poblacions menors que assumeixen un paper de prestadors de serveis sobre el seu entorn immediat, algunes de les quals són nuclis tradicionals i altres són nuclis turístics, que per la seva grandària o per la magnitud de ciutadans residents és adequat que desenvolupin un paper comercial.
  - iv) Nivell 4. Altres sòls amb ús residencial o turístic que es consideren aptes i no inclosos en els àmbits anteriors.
- c) S'estableixen dos tipus de zones en les quals, per la seva naturalesa jurídica i interès públic i per la seva especialització d'ús, es realitza una regulació específica.
  - i) Zones denominades "PI". Comprèn el sòl inclòs en polígons industrials. Són zones planificades orientades a determinats usos productius o d'emmagatzematge i, en general, no compatibles amb l'ús residencial, i per tant segregades de les àrees residencials. S'han identificat en els plànols de zonificació detallada. Aquests sòls tenen unes característiques especials en la seva relació amb l'activitat comercial que es regulen en l'article 30 d'aquesta normativa.
  - ii) Zones denominades "E". Comprenen les zones de règim especial, que estan subjectes a competències plenes d'altres administracions. En concret són les següents:

1. Les zones de servei aeroportuari d'acord amb la Llei 13/1996. En les terrenys inclosos en les zones de servei de l'Aeroport s'estarà al que disposa la normativa estatal en matèria aeroportuària i, si escau, a les disposicions del Pla Director de l'Aeroport, segons correspongui. L'ús admissible en aquests terrenys és exclusivament l'ús públic aeroportuari.

2. Les zones definides com de servei portuari dels ports de Maó i Ciutadella, 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), i 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 desenvolupa, s'exclouen de la regulació d'aquest pla les zones de servei portuàries relatives als ports de competència del Govern de les Illes Balears.

3. Les zones de domini públic marítimoterrestre.

2. La zonificació derivada del model territorial comercial és la que recull el Pla d'Ordenació General i, amb més precisió, la sèrie cartogràfica de «zonificació detallada». S'hi han grafiat els àmbits específics dels nivells 1, 2, 3 i 4 de les zones PI i zones E. No obstant això, dins aquests, a més de la regulació anterior, caldrà respectar les condicions de planejament urbanístic.





## Article 18

### Regulació dels equipaments comercials a les zones urbanes definides (P)

1. D'acord amb les característiques de l'illa (mida, estructura i dinàmica poblacional, qualitat ambiental i cultural), s'estableix una dimensió màxima de cada equipament comercial. Per cada un dels nivells establerts en l'article anterior, s'estableixen els següents límits de superfície comercial màxima d'autorització per cada equipament comercial:

a) En els àmbits urbans grafiats com de nivell 1

S'hi permeten equipaments comercials de fins a 1.000 m<sup>2</sup> de superfície comercial, sempre que obtenguin un resultat positiu en l'avaluació de cada proposta.

b) En els àmbits urbans grafiats com de nivell 2

S'hi permeten equipaments comercials amb un límit màxim de fins a 800 m<sup>2</sup> de superfície comercial.

c) En els àmbits de sòl urbà grafiats com de nivell 3

S'hi permeten equipaments comercials amb un límit màxim de fins a 600 m<sup>2</sup> de superfície comercial.

d) En els àmbits de sòl urbà grafiats com de nivell 4

D'acord amb les seves característiques en aquestes poblacions o àrees es consideren com a equipaments comercials els establiments comercials de superfície comercial major de 200 m<sup>2</sup> amb un límit màxim de 400 m<sup>2</sup>.

e) Zones PI (polígon industrial)

En aquestes zones es facilitarà el desenvolupament de les activitats comercials següents: establiments comercials destinats al comerç majorista, usos comercials especials i els usos comercials lligats a l'activitat productiva. Així mateix, s'autoritzen comerços al detall, tot això d'acord amb les condicions que s'estableixen en l'article 30.

f) Zones E

Comprenen les zones de règim especial portuari o aeroportuari. D'acord amb les competències i interès públic superior, els seus usos estan regulats per les respectives legislacions sectorials.

2. Els usos comercials especials, si el planejament ho permet, poden situar-se en els següents sòls:

a) En sòls inclosos en les zones definides com a PI per aquest Pla amb les següents limitacions:

i) A les zones de nivell 1 amb una superfície comercial màxima de fins a 3.000 m<sup>2</sup>.

ii) A les zones de nivell 2 i 3 amb una superfície comercial màxima de fins a 1.500 m<sup>2</sup>.

iii) A les zones de nivell 4 amb una superfície comercial màxima de fins a 400 m<sup>2</sup>.

b) En sòls no inclosos en zones PI per aquest pla, amb les següents limitacions:

i) A les zones de nivell 1, 2 i 3 amb una superfície comercial màxima de fins a 1.500 m<sup>2</sup>.

ii) A les zones de nivell 4 amb una superfície comercial màxima de fins a 400 m<sup>2</sup>.

3. Els límits de superfície comercial establerts en els apartats 1 i 2 tenen consideració de màxims. No obstant això, el planejament municipal pot establir unes condicions de superfície comercial màxima d'autorització per a cada equipament comercial menor, sobre la base de les condicions específiques de cada municipi, i si així es desenvolupa en les determinacions dels respectius plans urbanístics, ja que aquests desenvolupen una ordenació ajustada a les diferents característiques locals. Per tant, les superfícies podran ser reduïdes pel planejament municipal.

4. Els mercats municipals són equipaments comercials de proximitat i de productes primaris inserits en altres equipaments urbans. D'acord amb la Llei 11/2014, de comerç de les Illes Balears, i segons l'article 27, estan exempts dels límits de superfícies de l'apartat primer d'aquest article. En qualsevol cas, no tenen la consideració de gran establiment comercial.

## Article 19

### Les ciutats: Maó i Ciutadella

1. Les ciutats de Maó i Ciutadella són els centres urbans que aglutinen els serveis de referència insulars. S'hi concentra gran part de l'oferta comercial, ja que assumeixen funcions territorials: la capitalitat insular i els ports de referència i altres essencials a l'illa, com l'activitat administrativa i de servei, la seguretat, el principal accés de subministraments i de viatgers. Disposen d'àmbits amb característiques de centres urbans comercials amb dinàmica comercial. Doten l'illa d'un equilibri territorial comercial positiu.

2. Cal mantenir l'equilibri territorial existent, de manera que no han de desenvolupar-se equipaments comercials que suposin un atractiu comercial nou sobre una àrea insular o comarcal. Es considera que això es pot produir amb equipaments comercials de més de 1.000 m<sup>2</sup> de superfície comercial.



#### **Article 20**

##### **Respecte a la qualitat ambiental, paisatgística i patrimonial insular (P)**

1. El desenvolupament d'equipaments comercials ha de ser especialment respectuós amb els valors ambientals, patrimonials i paisatgístics de Menorca.

a) Per tal de minimitzar els potencials impactes que els equipaments comercials puguin causar de forma indirecta en els àmbits de sòl urbà o urbanitzable propers a espais protegits o de valor ambiental reconegut, s'estableix un control suplementari i una avaluació específica de les condicions que han de respectar en el seu disseny i implantació.

2. A fi de millorar la integració i adequació de l'activitat comercial en els àmbits amb valor patrimonial, i d'acord amb la correcta protecció dels béns i manteniment de les seves característiques, aquest pla estableix unes condicions d'integració i d'avaluació del seu impacte sobre aquests. Es consideren com a àmbits amb valor patrimonial: els diferents tipus de béns d'interès cultural, els béns catalogats, els conjunts històrics, els seus respectius entorns, així com altres elements o espais declarats de valor patrimonial de qualsevol tipus. En els àmbits amb tutela patrimonial s'han de complir les condicions prèvies i permisos que estableixin les administracions amb responsabilitat sobre la seva tutela. Aquests supòsits es desenvolupen en l'article 61.

#### **Article 21**

##### **Actuacions per al desenvolupament i la millora del comerç a les zones turístiques (P)**

1. S'estableix com a objectiu que la implantació de l'activitat comercial a les zones turístiques sigui en condicions de qualitat ambiental.

2. Els instruments i actuacions que preveu aquest pla han de comptar amb les mesures adequades de desenvolupament i integració en l'entorn i de qualificació en la seva relació amb l'espai públic. Per això s'haurà de:

a) Permetre el desenvolupament d'equipaments comercials a tots els nuclis de sòl urbà, fins i tot en els que tenen un component turístic clarament majoritari.

b) Establir una regulació de la publicitat, l'ordenació de l'ocupació de l'espai públic i evitar-ne la distorsió.

c) Pal·liar els efectes de l'estacionalitat de l'oferta comercial en els entorns urbans turístics.

#### **Article 22**

##### **Reforç del paper dels centres administratius insulars**

La resta del sistema urbà insular dota l'illa d'un equilibri territorial. El paper de prestació de serveis de proximitat que desenvolupen les capitals administratives municipals és molt positiu, i és necessari el suport al manteniment i millora del seu teixit comercial. Per això el PDSECMé estableix un nivell específic i diferenciat en la zonificació comercial.

### **TÍTOL III**

#### **EINES TERRITORIALS D'IMPULS AL COMERÇ**

##### **Capítol I**

##### **El comerç en el sistema urbà**

#### **Article 23**

##### **Impuls del comerç en els centres urbans (B)**

1. Segons la seva integració amb el teixit residencial i les sinergies que genera la seva barreja amb altres usos, la seva aportació a l'activitat urbana i els avantatges que suposa la proximitat dels residents i de l'existència d'un transport públic, es considera convenient per a la població de l'illa i per a la seva preservació ambiental, la requalificació dels espais urbans comercials.

2. Per això cal desenvolupar les mesures convenientes:

a) El desenvolupament de programes d'ajudes fiscals o accions de millora i requalificació urbana i de dinamització del comerç urbà de proximitat.

b) La definició de la figura de gestió de centre comercial urbà.

c) L'establiment d'unes condicions mínimes d'integració del comerç en el paisatge urbà.

d) El desenvolupament dels instruments que permetin una visió integrada de requalificació i intervenció.

e) En els centres urbans comercials les administracions públiques han de promoure la creació d'entitats de gestió.



**Article 24****Centre comercial urbà (CCU) (sa)**

1. (B) S'entén com a centre comercial urbà la fórmula d'organització comercial de tots els agents econòmics d'un centre comercial urbà, que compta amb una imatge i estratègia pròpia permanent i que comparteixen una concepció global d'oferta comercial, serveis, cultura i oci, així com una única unitat de gestió i comercialització.
2. (O) Els objectius d'un centre comercial urbà són:
  - a) Desenvolupar projectes transformadors en els seus àmbits d'actuació.
  - b) Prestar serveis bàsics complementaris als de naturalesa pública, com assessorament, formació, portal 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 des del punt de vista urbanístic i comercial.
  - e) Desenvolupar una gestió unitària i compartir un model de funcionament i horaris.
  - f) Promoure l'associacionisme dels comerciants i altres operadors i impulsar la modernització dels seus associats.
  - g) Impulsar programes de sostenibilitat mediambiental i urbanística dins dels àmbits definits.
  - h) Fomentar la implicació, participació i adhesió de les associacions més representatives del sector de comerç.

**Article 25****Requisits per a la constitució d'un àmbit de centre comercial urbà (O)**

La constitució d'un centre comercial urbà es pot realitzar, una vegada escoltades les associacions de comerciants, per aprovació municipal, i requereix:

- a) Que hi hagi una associació de comerciants legalment constituïda com a entitat amb personalitat jurídica, amb estatuts que garanteixin la democràcia interna de funcionament i que estigui oberta a qualssevol tipus d'establiments que compleixin els requisits d'admissió.
- b) Que compregui com a associats un nombre significatiu dels establiments comercials i de serveis situats a la zona delimitada.

**Article 26****Eines per a la millor coordinació dels centres urbans comercials (O)**

1. Els respectius ajuntaments poden desenvolupar les actuacions d'ordenació de l'espai públic adequades per a la millora de les condicions dels respectius àmbits, desenvolupant polítiques de mobilitat adequades i requalificant els espais públics.
2. Entre els objectius de formalització i 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 el disseny de la trama urbana.
  - c) La normalització del mobiliari urbà.
  - d) La normalització i adequació de la senyalització comercial.
  - e) L'ordenació i dotació de places d'aparcament.
  - f) La regulació del trànsit.
  - g) L'ampliació i 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 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.

**Article 27****Els mercats municipals com a centres dinamitzadors comercials (B)**

1. Els mercats municipals i llotges constitueixen elements vertebradors de la trama urbana comercial.
2. Amb l'objectiu de reforçar-ne el paper, els ajuntaments:
  - a) N'han de promoure la consolidació i inserció en polítiques de centres urbans comercials.



b) Han de promoure la urbanització dels seus entorns, prioritzant les vies per a vianants, ordenant les àrees de càrrega i descàrrega i la disponibilitat d'una xarxa d'aparcaments d'alta rotació a prop dels mercats municipals.

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

- a) Desenvolupar accions de rehabilitació energètica i de millora de l'accessibilitat física d'aquests edificis.
- b) Impulsar figures de gestió per a la realització d'accions de dinamització i fidelització comercial.
- c) Facilitar la introducció del producte local i de proximitat.
- d) Impulsar el paper d'aquests centres com a centres comercials de barri incorporant serveis d'interès per a la comunitat com ludoteques, oficines bancàries, oficines postals, centres cívics i altres espais comunitaris.
- e) Adequar els reglaments de funcionament, mantenint 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.
  - iii) Les intervencions públiques que facilitin el desenvolupament de fires, especialment de productes de proximitat.
- f) Els ajuntaments, o altres entitats públiques, poden desenvolupar noves instal·lacions a manera de mercats i llotges per a la venda de productes en situació de proximitat. En el cas que la seva ubicació sigui urbana i que es recuperin edificis d'interès patrimonial, es podrà superar la superfície màxima comercial de la zona on s'ubiquen.
- g) Així mateix es podrà facilitar el desenvolupament de mercats eventuais de productes frescos i de proximitat, tot això d'acord amb la legislació vigent.
- h) Els mercats municipals situats en teixit urbà compacte podran integrar-se al centre comercial urbà.

## Capítol II

### Reforç i integració del comerç a localitats turístiques

#### Article 28

##### Condicions de reforç del comerç en zones turístiques (B)

1. Les localitats on el turisme té un pes rellevant experimenten processos negatius per al proveïment de la població i la seva imatge urbana: l'escassetat d'equipament comercial de proximitat, la turístització i el seu impacte negatiu en la qualitat del paisatge urbà.

2. La turístització comprèn una orientació excessiva cap als productes de demanda turística i l'estacionalitat de la seva obertura, cosa que implica dificultats en el proveïment de la població resident. A fi de minimitzar aquests factors es proposa:

- a) Per pal·liar els problemes de proveïment es desenvolupa una regulació que permet el desenvolupament d'equipaments comercials.
- b) Per pal·liar l'impacte de l'estacionalitat, es desenvolupa un conjunt de determinacions que garanteixin la qualitat de l'espai públic fora de temporada; i l'interès de desenvolupar per les administracions competents mesures de reconeixement i promoció del comerç permanent.

3. El planejament urbanístic ha de regular els usos de manera que es pugui disposar de superfícies edificables amb ús comercial també a les localitats turístiques més grans i denses, en una localització que hi permeti l'accés en proximitat i amb dimensions ajustades al que disposa aquest pla.

#### Article 29

##### Condicions d'ordenació i qualificació del comerç en zones turístiques (B)

1. L'ordenació del comerç a les àrees turístiques ha de pal·liar els efectes negatius que generen espais comercials amb característiques específiques, com són: un alt component d'estacionalitat, una venda orientada a productes específics de temporada, una intensa ocupació de la via pública habitualment en un context de publicitat agressiva

2. 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. A fi de garantir una millor integració del comerç en aquests àmbits, s'estableixen unes condicions d'aplicació per a la integració del comerç urbà i que són complementàries a les establertes en el planejament urbanístic.

- a) Mitjançant un control de l'ocupació de la via pública, que en fixi les regles d'ocupació respecte de les concessions administratives d'ús de l'espai públic, i 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) Una ordenació de l'espai públic que garanteixi una correcta mobilitat de vianants.



- iii)* Que els elements autoritzables no alterin les característiques del paisatge urbà on s'ubiquen, regulant en la mateixa autorització el mobiliari i elements, les seves mides, ubicació i colors, etc.
- b)* Desenvolupar unes determinacions normatives d'aplicació en els espais de titularitat privada davant via pública (reculades).
  - i)* Es tracta d'espais privats que conformen l'espai públic i s'hi confonen. Són ocupats de forma descontrolada i aliena a la configuració estètica de l'edifici mateix.
  - ii)* Els ajuntaments han d'establir unes condicions coordinades, amb solucions tipus obligatòries, i/o exigir projectes unitaris per illes completes o carrers.
- c)* Establir obligacions orientades a pal·liar l'impacte negatiu dels locals que romanguin tancats fora de la temporada d'estiu sobre els confrontants. Per això es pot 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. Les administracions públiques, bé els respectius ajuntaments o bé les administracions competents en gestió i dinamització comercial, poden definir àrees de requalificació comercial turística o figures anàlogues quan sigui necessària una actuació integral per a una millor gestió i ordenació del comerç a les àrees turístiques. Aquestes àrees es poden definir en el planejament urbanístic, o bé directament per les administracions competents en comerç o els operadors implicats. Per a l'assoliment dels seus fins, i en funció de l'escala i les seves propostes, s'ha d'utilitzar l'instrument adequat: un estudi, un pla o bé una intervenció directa de projectes d'urbanització o requalificació, i/o la implementació d'unes ordenances específiques.

### Capítol III

#### Activitats comercials compatibles en àrees industrials

#### Article 30

##### Condicions de l'ús comercial en àrees industrials existents (P)

1. Als efectes d'aquest pla es consideren com a àrees industrials les zones definides en aquest pla com a zones PI, que es corresponen amb els polígons industrials i sòls urbans amb ús industrial predominant.
2. A les àrees considerades per aquest pla com a zones PI, es poden autoritzar els següents usos comercials, sempre que ho permeti el planejament urbanístic corresponent:

- a)* Els establiments comercials destinats exclusivament al comerç majorista, o destinat a activitats logístiques, sense més limitació de superfície que les derivades de planejament urbanístic.  
Si a més tenen superfície dedicada a la venda al públic en el mateix establiment, la superfície de l'activitat comercial detallista no podrà superar la superfície comercial màxima que li permeti la zonificació de la localitat en la qual s'ubiqui el polígon industrial.
- b)* Els establiments destinats a usos comercials especials d'acord amb el que regula l'article 18.2.
- c)* Els usos comercials lligats a l'activitat productiva que es desenvolupi sobre la mateixa parcel·la, sense superar la superfície comercial màxima que li permeti la zonificació de la localitat en la qual s'ubiqui el polígon industrial.
- d)* Els equipaments comercials detallistes sempre que:
  - i)* Compleixin les condicions d'integració que els corresponguin de les desenvolupades en el títol V d'aquest document en el planejament municipal o les que amb caràcter subsidiari s'estableixen en l'annex II d'aquest pla.
  - ii)* Realitzin un estudi en el qual es descriguin els usos existents amb els quals pogués existir un conflicte de seguretat o molèstia i, si escau, mostrin que es respecten les distàncies necessàries per evitar riscos a les persones que es poguessin derivar d'instal·lacions industrials existents o autoritzables en un àmbit proper.
  - iii)* S'ubiquin a les zones dels polígons industrials o empresarials en les quals s'hagués definit i avaluat explícitament aquesta possibilitat.
  - iv)* No superin la superfície comercial màxima que li permeti la zonificació de la localitat en la qual s'ubiqui al polígon industrial.

### TÍTOL IV

#### LA PLANIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL COMERÇ

#### Capítol I

##### Determinacions generals per a l'ordenació de l'ús comercial en el planejament urbanístic general

#### Article 31

##### Criteris d'ordenació en el planejament urbanístic en relació amb els equipaments comercials (P)

1. La regulació de l'ús comercial en el planejament urbanístic 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 següents:

- a) Orientació cap a la sostenibilitat urbana i territorial.
- b) Garantir i facilitar la relació de proximitat i accessibilitat de la població resident.
- c) Incentivar l'ús comercial integrat en l'espai públic.

2. Pel que fa a la planificació dels equipaments comercials, el planejament urbanístic ha de complir els criteris següents:

- a) Definir els llocs més adequats per al desenvolupament de l'activitat comercial, atenent exclusivament als que generin el menor impacte sobre el paisatge, sobre la generació de necessitats suplementàries de mobilitat i el menor deteriorament de les condicions ambientals. Per això es prioritzarà la integració del comerç a les àrees residencials.
- b) Ordenar-ne les característiques de manera que els seus impactes siguin mínims.
- c) Exigir les mesures i condicions d'ordenació i disseny necessàries per a la seva integració.
- d) Facilitar el desenvolupament d'usos comercials en trames consolidades, de manera que no s'afavoreixin processos d'extensió discontinua o ocupacions disperses del sòl.
- e) Prioritzar l'ocupació d'espais urbans vacants a través d'operacions de rehabilitació, reutilització i recuperació d'espais intersticials, degradats, infrautilitzats o obsolets.
- f) Potenciar la barreja i diversitat d'usos, procurant evitar àmbits monofuncionals.
- g) 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.
- h) Considerar criteris paisatgístics, prioritzant-ne la ubicació a zones de menor exposició visual, i en especial, fora dels principals accessos als nuclis urbans, respectant franges d'afecció visual i les d'un adequat tractament paisatgístic.
- i) Incorporar criteris d'urbanització sostenible i dissenys arquitectònics de qualitat, amb especial incidència en els fronts visibles des de les infraestructures i en els accessos a les poblacions.
- j) Propiciar una dotació comercial equilibrada a tots els barris, de tal 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 han de ser incorporats de manera justificada en el planejament urbanístic d'acord amb el que descriu l'article 39 2.b) de la LUIB.

#### **Article 32**

##### **Continguts del planejament urbanístic en relació amb els equipaments comercials (P)**

1. Els instruments de planejament urbanístic han de fer una ordenació comercial del municipi d'acord amb el que disposa aquest pla pel que fa a la regulació de l'equipament comercial.

2. Per això el planejament urbanístic municipal haurà de:

- a) Disposar d'una regulació específica de l'ús comercial que inclogui el grau de compatibilitat entre l'ús comercial i altres usos (en concret amb l'ús industrial, terciari o turístic). La seva caracterització com a ús predominant o ús compatible estarà d'acord amb les definicions de l'article 15.
- b) Identificar els àmbits on es proposin intervencions d'orientació comercial (centre comercial urbà o altres).
- c) Disposar del desenvolupament normatiu (subsidiari i complementari) de la regulació relativa a la integració dels establiments comercials a manera d'ordenança comercial.

#### **Article 33**

##### **Coordinació del planejament municipal amb la zonificació establerta en aquest PDSECM (P)**

1. El planejament urbanístic en la seva revisió, modificació o desenvolupament ha d'atendre i respectar la zonificació establerta en el PDSECM.

2. No obstant això, en aquests procediments, i de forma justificada, es poden modificar els límits de la zonificació, sempre que es respecti el nivell assignat en funció del model territorial comercial. La potencial modificació de l'àmbit ha de justificar que la superfície d'ampliació compleix els següents criteris:

- a) Amb caràcter general ha d'assignar el mateix nivell de sòl urbà confrontant. La potencial modificació del nivell, en tot cas, hauria de ser respectuosa amb el model territorial del PDSECM i convenientment justificada.
- b) Ha de garantir la inserció i contigüitat a les trames urbanes i especialment als usos residencials.
- c) Ha de tenir unes condicions de densitat residencial adequada.
- d) Ha d'estar coberta per un sistema de mobilitat de baix impacte (xarxa de vianants i/o ciclista) i en un sistema de transport públic.



#### Article 34

##### **Determinacions del planejament municipal sobre l'estructura comercial proposada (B)**

El planejament urbanístic ha d'utilitzar les definicions i conceptes establerts en aquest pla pel que fa a la regulació comercial.

El planejament urbanístic municipal ha d'identificar el sistema comercial existent i el proposat conformat per:

- a) Els equipaments comercials existents.
- b) Els mercats municipals i llotges o espais de mercat i fira existents.
- c) Els àmbits o parcel·les amb qualificació comercial d'ús ple capaços d'albergar usos comercials majors de 400 m<sup>2</sup> de superfície comercial.
- d) Les instal·lacions de titularitat pública o privada que per les seves característiques i impacte sobre l'activitat comercial es puguin considerar com a tals.
- e) En el cas que el planejament proposi equipaments comercials de més de 700 m<sup>2</sup> de superfície comercial, ha de desenvolupar, per cadascuna de les previsions potencials, la documentació i estudis que garanteixin una correcta avaluació dels impactes que pugués generar, i com a mínim la documentació que justifiqui els aspectes següents:
  - i) Disponibilitat de xarxes d'energia, amb dimensions suficients per al consum esperat.
  - ii) Disponibilitat de punt de subministrament d'aigua, amb cabal suficient per a la demanda estimada.
  - iii) Disponibilitat de punt d'abocament integrat en un sistema de tractament i depuració, amb capacitat suficient per al servei estimat.
  - iv) 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.

#### **Capítol II**

##### **Determinacions relatives a l'ús comercial al sòl urbanitzable**

#### Article 35

##### **Condicions d'ordenació del comerç en el sòl urbanitzable d'ús global residencial (B)**

1. L'ordenació urbanística del planejament de desenvolupament sobre sòl urbanitzable d'ús global residencial (o altres instruments d'ordenació urbanística de desenvolupament que proposin una ordenació detallada) ha de garantir el principi de proximitat i integració del comerç amb les àrees residencials.

2. Als efectes del que preveu l'apartat anterior, s'estableixen les següents condicions aplicables en els sectors o àmbits d'ús global residencial:

- a) L'instrument de planejament urbanístic de detall 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 % del total executable en el sector, com a màxim d'un 30 % de seva edificabilitat.
- b) De forma complementària, en funció de les dimensions dels sectors o àmbits i de la seva inserció en l'estructura urbana, l'instrument de planejament ha d'establir determinacions relatives a la ubicació i disposició del comerç.
- c) L'instrument de planejament ha de localitzar la superfície comercial en una ubicació significativa en relació amb l'espai públic i integrada en el sistema de recorreguts públics.
- d) S'ha de preveure l'ús comercial integrat de manera coherent amb l'ús global residencial, preferentment a les plantes baixes compartint edifici, on s'haurà de situar almenys el 50 % d'aquesta edificabilitat d'ús comercial prevista.

#### Article 36

##### **Condicions d'ordenació del comerç en el sòl urbanitzable d'ús global terciari (B)**

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 això l'edificabilitat destinada a ús comercial no podrà suposar més del 30 % del total del sector.

#### Article 37

##### **Condicions d'ordenació del comerç en el sòl urbanitzable d'ús global turístic (B)**

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, per això l'edificabilitat destinada a ús comercial no pot suposar més del 30 % del total del sector, perquè es tracta d'un ús compatible i secundari al turístic.



#### Article 38

##### Condicions d'ordenació del comerç en el sòl urbanitzable d'ús global industrial (B)

1. En els desenvolupaments de nou sòl industrial, el planejament d'ordenació de detall podrà qualificar parcel·les amb ús comercial detallista orientat al servei a l'àmbit industrial, sempre que compleixin la dimensió màxima establerta en la zonificació que estableix aquest pla per a les zones PI i no suposin més d'un 15 % de l'edificabilitat total del sector. Si es preveu, s'ubicaran a parcel·les amb ús comercial ple.
2. A la resta de les parcel·les es podran desenvolupar usos comercials amb les condicions descrites en l'article 30.

### Capítol III

#### Determinacions per a l'ordenació de l'ús comercial

#### Article 39

##### Regulació de l'ús comercial en el planejament (B)

1. Tots els instruments de planejament urbanístic i les seves modificacions han de precisar en quines parcel·les s'admet l'ús comercial ple entre els seus usos detallats als seus àmbits d'aplicació.
2. Es considera que té un ús comercial ple, quan la regulació urbanística considera l'ús comercial com a ús predominant a l'àmbit d'aplicació. Per tant, en els casos on l'ús comercial estigui establert en el planejament urbanístic com a compatible, aquest no pot superar el 50 % de l'edificabilitat materialitzable sobre la parcel·la.

#### Article 40

##### Indicacions del planejament (B)

1. Els instruments de planejament urbanístic han de determinar el sòl destinat a equipaments comercials de més de 400 m<sup>2</sup>. El planejament urbanístic haurà de definir-ne la ubicació, així com les determinacions destinades a reduir les necessitats de mobilitat. La selecció de les ubicacions es faran d'acord amb el foment de la mobilitat no motoritzada, incloent l'execució de carrils bici i l'ús i millora de la prestació del servei de transport públic col·lectiu.
2. D'acord amb l'apartat anterior el planejament, en determinar la ubicació de potencials equipaments comercials, ha de respectar els criteris següents:
  - a) Emplaçament en sòl urbà consolidat.
  - b) Sinergies amb la rehabilitació d'espais comercials i d'àrees, instal·lacions i edificis urbans.
  - c) Potenciació de la centralitat urbana.
  - d) Contribució a la definició del perímetre de la trama urbana.
  - e) Integració i connexió amb el sòl residencial.
  - f) Contribució 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 seva millora.
  - g) Integració en el teixit comercial urbà, especialment en els espais comercials existents.
  - h) Ordenació de la mobilitat urbana, prioritzant l'accés de vianants, el transport no motoritzat i el transport públic.
  - i) Preservació del paisatge urbà i dels seus valors naturals, històrics i artístics.
3. Han de contenir entre les seves determinacions una estratègia relativa a l'estructura comercial, que ha d'incloure:
  - a) Informació de l'estructura comercial existent en el seu àmbit.
  - b) La definició del model comercial proposat i la seva justificació sota els criteris i principis definits en aquest pla.
4. El planejament urbanístic, d'acord amb la indicació del Pla Territorial Insular, i si de la seva anàlisi en conclou la necessitat, pot:
  - a) Proposar la delimitació d'un centre comercial urbà als nuclis urbans principals. Si s'escau el planejament podrà identificar l'àrea urbana que assumeix un paper comercial significatiu i, si escau, la seva consideració com a centre comercial urbà (CCU) orientat al reforç del comerç existent.
  - b) Proposar àmbits d'àrees de requalificació turística orientats a un tractament de qualitat de l'oferta comercial en àrees turístiques.

#### Article 41. Regulació de la integració del comerç (P)

Els plans d'ordenació detallada (POD) han de regular les condicions d'integració dels locals d'activitats comercials, a fi que s'adeqüin als diferents espais urbans, la publicitat en via pública i les condicions d'ocupació de la via pública.





En la mesura que no ho hagin fet subsidiàriament, s'ha d'aplicar la regulació establerta en l'annex II, Regulació subsidiària per a la integració comercial (B).

**Article 42. Sòls subjectes a regulació sectorial específica: aeroports, ports i domini públic marítimoterrestre (P)**

1. Els plans urbanístics han d'assenyalar els sòls subjectes a determinada regulació sectorial la regulació dels quals no està subjecta a aquest pla. Aquests sòls estan regulats sectorialment i els usos que s'hi permeten estan lligats a l'interès específic sectorial pel qual n'han estat exclosos.

2. Les zones de servei aeroportuari d'acord amb la Llei 13/1996.

Així, en relació amb els àmbits amb regulació específica corresponents als terrenys inclosos a les zones de servei de l'Aeroport de Menorca, s'estarà al que disposa la normativa estatal en matèria aeroportuària i, si escau, a les disposicions del Pla Director de l'Aeroport (abril 2010), de manera que l'ús admissible en aquests terrenys és exclusivament l'ús públic aeroportuari.

L'execució de les determinacions del PDSECMe està 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:

a) Els instruments de planejament que s'elaborin, revisin o modifiquin en desplegament del PDSECMe, quan l'àmbit dels quals es trobi totalment o parcialment afectat per les servituds aeronàutiques acústiques de l'Aeroport de Menorca o per la seva empremta acústica, han d'incorporar els plànols de les servituds esmentades.

b) Les zones de servituds aeronàutiques corresponents a l'Aeroport de Menorca i de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques existents s'han sintetitzat en els plànols de l'annex "Afeccions aeronàutiques". En aquestes zones s'han d'aplicar les següents restriccions en aplicació de la normativa aeronàutica:

i) Les superfícies limitadores de les servituds aeronàutiques de les infraestructures esmentades determinen l'alçada 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 gàlib viari.

ii) Les propostes de nous instruments de planejament i la revisió o modificació que s'elaborin en desenvolupament del PDSECMe, si el seu àmbit es troba afectat per les servituds aeronàutiques esmentades, hauran de comptar amb l'informe de la Direcció General d'Aviació Civil en aplicació i en els termes que estableix la normativa vigent de seguretat aeronàutica.

iii) A les zones i àmbits afectats per servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació, mitjans necessaris per a la construcció o plantació requerirà l'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.

iv) La superfície compresa dins de la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de les servituds aeronàutiques, en aplicació de la normativa de seguretat aeronàutica, queda 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 correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. Aquesta prohibició es podrà estendre als usos de sòl que facultin per a la implantació de les activitats esmentades. Entre d'altres s'hi han d'incloure:

1. Les activitats que suposin o impliquin la construcció d'obstacles que puguin induir turbulències.
2. L'ús de lluminàries, inclosos projectors o emissors làser, que puguin crear perills o induir a confusió o error de navegació.
3. Les activitats que impliquin la utilització de superfícies reflectants molt grans que puguin provocar enlluernament.
4. Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.
5. Les activitats que donin lloc a la implantació o 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 afectar negativament.
6. Les activitats que facilitin o impliquin la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boira o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus.
7. L'ús de mitjans de propulsió o sosteniment aeri per a la realització d'activitats esportives o de qualsevol altre tipus.

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

3. Les zones definides com de servei portuari dels ports de Maó i de Ciutadella, així com el sòl de domini públic portuari afecte com a sistema general portuari i la resta de prescripcions 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 desenvolupa. Així, s'exclouen de la regulació d'aquest pla les zones de servei portuàries relatives als ports de competència del Govern de les Illes Balears.



4. Les zones de domini públic maritimoterrestres 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 l'RD 876/2014, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de costes, que prevalen sobre la interposició de qualsevol acció.

**TÍTOL V**  
**CONDICIONS D'INTEGRACIÓ I AVALUACIÓ DELS ESTABLIMENTS COMERCIALS**

**Capítol I**  
**Condicions d'integració del comerç**

**Secció 1a**  
**Condicions generals d'integració**

**Article 43**  
**Integració del comerç a les estructures urbanes (O)**

1. Aquest pla estableix criteris i condicions per a la millor integració dels diferents establiments comercials en les estructures urbanes, a fi de facilitar un impacte positiu sobre la qualitat de vida, la seva correcta integració urbana i per minimitzar-ne els impactes negatius.
2. Per això aquest pla diferencia dues situacions urbanes, els entorns urbans consolidats i en entorns periurbans.
3. Aquest document desenvolupa, per cada tipologia d'equipament comercial, un conjunt de condicions i criteris per al seu disseny i implantació.

**Article 44**  
**Criteris d'integració (sa)**

1. (O) Els establiments comercials conformen l'ambient urbà i són un dels protagonistes del paisatge urbà. L'ús comercial a la planta baixa té una relació directa amb l'escala humana del carrer. La seva integració amb l'ús residencial és positiva i genera un teixit urbà viu.
2. (B) Per garantir la seva aportació positiva, els establiments comercials han de respectar els criteris següents:
  - a) Respectar el context, àmbit o edifici en el qual s'integren mitjançant l'adequada aplicació 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 al ciutadà 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. (P) 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 i mimetitzar la seva presència, adequant-se al seu entorn i evitant alterar-ne les condicions estètiques. En el cas que n'hi hagi, han de complir les condicions establertes en els seus respectius plans especials de protecció.
4. (B) Si es proposa equipament comercial en teixits periurbans, s'han de respectar les condicions que en garanteixin la integració, mitjançant els criteris següents:
  - a) Afavorir un sistema d'espais públics de qualitat que 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 seva inserció territorial i espacial.
  - d) Garantir que la informació i publicitat comercial es realitzi sota uns paràmetres d'adequació i respecte a l'entorn.

**Article 45**  
**Altres aspectes que cal regular en relació amb l'espai públic (P)**

Les intervencions lligades als grans equipaments comercials, sobre espais d'ús públic en parcel·la pròpia o sobre espais d'ús públic, han de tenir en compte i respectar:

- a) El compliment del 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 de 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 això:



- i)* La planificació i urbanització dels espais urbans d'ús públic s'ha d'efectuar de manera que 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 realitzin en aquests espais han de complir els ajustos raonables en els terminis i termes establerts per reglament.
- b)* El compliment de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears, i evitar la contaminació lumínica també en el paisatge urbà, per 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, dimensions i il·luminació de la publicitat de qualsevol tipus i posició.
- c)* L'ordenació i regulació sobre la ubicació de les zones de càrrega i descàrrega de subministraments.

**Article 46****Condicions d'integració dels petits establiments comercials (B)**

1. Sense perjudici de la seva consideració o integració dins de centres comercials urbans, s'han de regular unes condicions que han de respectar els petits establiments comercials per a la seva millor integració:

- 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 podran desenvolupar en la normativa dels instruments de planejament, o bé com a ordenances específiques d'àmbit municipal o parcial. Si no n'hi ha, seran d'aplicació les condicions establertes en l'annex II com a Ordenança d'adequació comercial.

**Secció 2a****Condicions d'integració dels equipaments comercials****Article 47****Equipaments comercials a baixos comercials (B)**

1. A fi d'aconseguir una millor integració dels equipaments comercials situats a baixos comercials, aquests equipaments han d'atendre, en funció de la seva grandària i característiques, als aspectes següents:

- a)* Un correcte tractament 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)* Especial cura 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)* Tenir cura la seva integració amb la via pública, en la posició dels seus accessos a la clientela i 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 via pública, aquestes hauran de tenir un tractament de qualitat i evitar l'aparició de grans panys tancats, mitjançant l'obertura de buits o bé descomponent façanes.
- e)* Els anuncis publicitaris han de complir condicions d'integració a la façana, que, llevat que el planejament d'ordenació detallada o ordenances específiques haguessin establert altres condicions, han de ser les següents:
  - i)* S'han de realitzar en colors que concordin amb els de l'edifici i el seu entorn.
  - ii)* Preferentment s'han d'incorporar en els buits de façana i 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 ocupar una superfície màxima de 2 m<sup>2</sup>.
  - iv)* En el cas d'edificis protegits o catalogats, cal que atenguin criteris d'integració i respecte als elements estructurals i ornamentals de l'edifici on s'insereixin.
- f)* 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.



- 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 que hi hagi aparcament, s'han d'incorporar aparcaments per a bicicletes, situats a prop de l'accés.

2. Aquests criteris o solucions s'han de complir. En el cas que se'n demostrés la impossibilitat tècnica, es podran proposar altres solucions, que podran ser aprovades si es justifica el respecte al mateix objectiu final.

#### **Article 48**

##### **Equipaments comercials en edifici complet entre mitgeres (B)**

1. A fi d'aconseguir una millor integració dels equipaments comercials, en el cas que se situïn en edificis complets en tipologia entre mitgeres, han d'atendre de manera especial als aspectes següents:

- a)* Un tractament de façanes de qualitat, integrant els seus ritmes i materials als de l'àmbit urbà on s'insereixen, i evitant 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 mostradors, evitant grans panys tancats i opacs.
- c)* La integració dels tendals i altres elements volats, així com l'ocultació dels equips de climatització, reixes, persianes de tancament, etc.
- d)* El control de la publicitat exterior impedit que les façanes puguin convertir-se en elements publicitaris en si mateixes, amb la incorporació de tendals, elements de cobriment, pancartes, elements audiovisuals, etc. Se n'exceptuen les situacions autoritzades d'acord amb la normativa o ordenança de publicitat d'aplicació.
- e)* Les mostres publicitàries han de complir condicions d'integració:
  - i)* Es realitzaran en colors adequats amb els de l'edifici i el seu entorn.
  - ii)* De manera preferent s'han d'incorporar en els buits de façana i ocupar una superfície màxima del 25 % de la superfície del buit, amb un vol 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 plafons en ampits de façana o sobre la seva línia de ràfec o elements similars de la composició arquitectònica.
  - v)* En el cas d'edificis protegits o catalogats cal atendre criteris d'integració i respecte als elements estructurals i ornamentals de l'edifici en què s'insereixen.
- f)* En cas que hi hagi aparcament, s'ha d'estudiar la ubicació dels seus accessos, de manera que la seva interferència sobre els fluxos de vianants del carrer sigui la menor possible. Han d'incloure places amb punt de subministrament per a vehicles elèctrics i incorporar aparcaments per a bicicletes, situats a prop dels accessos.
- g)* 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.
  - 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.

2. Aquests criteris o solucions s'han de complir. En el cas que se'n demostrés la impossibilitat tècnica o una dificultat molt gran, es poden establir altres solucions, que cal que justifiquin que respecten el mateix objectiu final.

#### **Article 49**

##### **Equipaments comercials en edifici complet aïllat (B)**

1. A fi d'aconseguir una millor integració dels equipaments comercials en el cas que se situïn en edificis complets aïllats, cal atendre de manera especial als aspectes següents:

- a)* Posició de l'edificació.
  - i)* En els casos en què les condicions urbanístiques ho permetin, s'han de situar preferentment a l'alineació i conformar un front de façana.
  - ii)* L'edificació s'ha de situar a la posició que permeti una relació més directa amb l'espai públic i facilitar l'accés de vianants.
  - iii)* Els espais no ocupats per l'edificació han de tenir un tractament de qualitat d'acord amb l'ús al qual estiguin destinats.
  - iv)* L'espai entre l'edificació i el viari públic d'accés ha de tenir un tractament preferentment de vianants i integrar-se, 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 i formalitzar fronts d'escala humana.
- c) Tancaments de parcel·la.
- i) Cal 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 sigui necessari els tancaments de parcel·la s'han d'executar amb materials i disseny de qualitat, de manera especial en els casos en què constitueixin l'element de separació amb l'espai públic.
  - d) Aparcaments. En cas que s'executin, han de complir el següent:
    - i) S'han de situar en posicions ocultes de la parcel·la respecte a la façana principal d'accés.
    - ii) Han d'incorporar la plantació d'un element d'arbratge per cada 4 places d'aparcament en superfície.
    - iii) Les zones d'aparcament han de procurar minimitzar l'espai impermeabilitzat.
    - iv) S'ha de fomentar el potencial ús dels espais d'aparcament fora dels horaris comercials.
    - v) S'ha d'estudiar la ubicació dels seus accessos de tal manera que la seva 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 a zones properes als accessos.
- e) Cal dissenyar recorreguts de vianants de qualitat des del carrer fins als accessos de vianants a l'edificació, amb una clara diferenciació respecte dels materials emprats a les àrees d'aparcament i sota criteris de seguretat i accessibilitat universal.
- f) Els anuncis publicitaris han de complir condicions d'integració:
  - i) S'han de realitzar en colors concordants amb els de l'edifici i l'entorn.
  - ii) De manera preferent s'han d'incorporar en els buits de façana i ocupar una superfície màxima del 25 % de la superfície del buit, amb un vol 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 per 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 plafons en ampits de façana o sobre la línia de ràfec o elements similar de la composició arquitectònica.
  - v) No s'admeten elements publicitaris exempts de més de 6 m d'alçada. La seva il·luminació ha de complir els criteris de respecte a la contaminació lumínica i evitar influència negativa sobre la seguretat viària, ni d'impactes sobre el paisatge de l'illa.
- g) 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.
  - 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.

2. Aquests criteris o solucions s'han de complir. En el cas que se'n demostrï la impossibilitat tècnica, es poden proposar altres solucions, que poden ser aprovades si es justifica el respecte del mateix objectiu final.

## Capítol II

### Avaluació d'impactes i externalitats

#### Article 50

#### Concepte d'impacte i externalitat (P)

1. Als efectes d'aquest pla, es consideren com a impactes les conseqüències de la implantació d'un equipament comercial que han de ser estudiades i avaluades.
2. Dins els impactes, es consideren com a externalitats els impactes generats pels equipaments comercials que tenen conseqüències externes sobre la mateixa ubicació de l'equipament, la resolució de les quals 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, justificades en la seva solució i assumits els seus costos i conseqüències.
4. No obstant això i d'acord amb les característiques i ubicació de l'equipament comercial, aquests factors s'han d'avaluar d'acord amb les eines de control i d'acord amb les capacitats d'acollida que tinguin les potencials ubicacions proposades.



#### **Article 51**

##### **Avaluació i tipus d'impacte a avaluar (P)**

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 que sigui necessari, les exigències procedimentals i documentals de tramitació d'avaluació d'impacte ambiental exigible d'acord amb la legislació vigent.
2. Als efectes de l'avaluació dels impactes, s'han de tenir en compte la totalitat de les activitats i usos que formin part de l'equipament objecte de la tramitació.
3. Aquest pla identifica els aspectes d'especial interès i significació, desenvolupa els criteris que han de complir i les limitacions necessàries per pal·liar i minimitzar els diferents impactes.
4. Les propostes d'equipaments comercials han d'avaluar la rellevància dels següents tipus d'impactes:
  - a) Impactes de caràcter ambiental:
    - i) El consum global d'energia.
    - ii) El consum de sòl i la seva permeabilitat.
    - iii) La contaminació de l'aire.
    - iv) La contaminació acústica.
    - v) La contaminació lumínica.
    - vi) El consum de l'aigua i la gestió del cicle de l'aigua.
    - vii) La producció i gestió de residus.
  - b) Impactes sobre paisatge i patrimoni.
    - i) Els impactes paisatgístics
    - ii) Els impactes sobre el patrimoni cultural
  - c) Els impactes sobre els teixits urbans, sobre l'activitat urbana i sobre l'ús de l'espai públic s'han d'avaluar en el moment de redactar el planejament general i d'adaptar els plans urbanístics al PDSECM.
  - 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 obligatoris d'aplicació directa que tenen per objecte minimitzar els impactes de la implantació.

#### **Article 52**

##### **Consum d'energia (sa)**

1. (B) 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.
2. (O) S'entén com a consum energètic el destinat a satisfer la demanda energètica de l'equipament, 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 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. (B) La implantació d'equipaments comercials s'ha de regir per criteris d'eficiència energètica, mitjançant la incorporació de mesures ambientals i d'ecodisseny en els edificis, així com potenciant l'ús d'energies renovables. En el cas d'edificis d'ús exclusiu exempts cal reforçar la capacitat d'autoconsum, que 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. (B) S'ha de disposar un mínim d'un punt de recàrrega per a vehicles elèctrics corresponent a l'estàndard que estableixi la normativa sectorial. S'han de situar en zones pròximes als accessos a l'establiment. En el cas d'executar marquesines captadores fotovoltaïques sobre aparcaments o espais de circulació aquestes no computen com a edificabilitat o ocupació.



#### Article 53

##### El consum de sòl i la seva permeabilitat (sa)

1. (O) La permeabilitat de sòl és un factor d'adequació ambiental rellevant, ja que altera i disminueix la recàrrega natural d'aqüífers, la seva absència 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 dins d'anàlisi dels sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS), ofereixen un potencial d'enjardinament i de millora de la seva qualitat higròtermica i faciliten les opcions d'intervenció i de millora de la qualitat ambiental.

2. (B) Per això en el cas de tipologies comercials en edifici exempt els equipaments comercials han de tenir un índex de permeabilitat, o mesures anàlogues de SUDS, d'un mínim d'un 10 % de sòl permeable a les parcel·les d'ús comercial majors de 700 m<sup>2</sup>.

3. (O) En els àmbits definits com a centres comercials urbans:

- a) En els projectes de reurbanització s'ha d'estudiar i limitar el procés d'impermeabilització de sòl i evitar l'abús de pavimentacions dures davant d'altres opcions més toves i naturals.
- b) En el cas de realització de zones d'aparcament en superfície s'ha de procurar el manteniment de sòl permeable i vegetat.
- c) En el cas de construcció de nous aparcaments subterranis sota espais públics, cal ser especialment curós i mantenir el màxim de l'arbratge previ existent quan sigui possible, o bé habilitar espais amb possibilitat de plantació vegetal.

#### Article 54

##### La contaminació de l'aire (O)

Per minimitzar la contaminació de l'aire, aquest pla estableix com a criteris generals per a les implantacions comercials:

- a) Les localitzacions integrades en el teixit residencial.
- b) Les solucions amb accés de vianants en condicions de qualitat i seguretat.
- c) Les actuacions que facilitin i incentivin un repartiment de mercaderies sostenible i eficient.

#### Article 55

##### La contaminació acústica (O)

1. Els establiments comercials produeixen contaminació acústica mitjançant músiques 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 de més sensibilitat tenir 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, poden generar un impacte acústic negatiu sobre els usos residencials amb els quals conviuen.

3. S'estableixen les exigències o criteris següents:

- a) Limitar la música ambiental en zones obertes d'aparcament.
- b) Limitar l'impacte d'acumulació de sorolls a zones urbanes centrals i àrees residencials. Especial atenció als usos hostalers.
- c) Identificar l'origen dels sorolls i quantificar-lo efectuant mesuraments amb sonòmetre.
- d) Insonoritzar els locals o àrees on el nivell de soroll sigui més alt. Instal·lar dispositius de limitació de potència sonora en els equips de música i so per controlar els nivells acústics emesos.

#### Article 56

##### La contaminació lumínica (P)

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 afectin de manera negativa s'estableixen els objectius següents:

- a) Mantenir al màxim possible les condicions naturals de les hores nocturnes, en benefici de la fauna, la flora i els ecosistemes en general.
- b) Promoure l'eficiència i autosuficiència energètica dels enllumenats exteriors i interiors mitjançant l'estalvi d'energia, sense que això vagi en detriment de la seguretat.
- c) Evitar la intrusió lumínica a 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 això les característiques de les instal·lacions i dels aparells d'il·luminació, tant pel que fa a la dimensió com al disseny i característiques de la llum, han de complir el que disposa la llei esmentada.

3. Així mateix cal complir el que estableix l'art. 36 de la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de les Illes Balears, que prohibeix la publicitat que sigui visible des de la zona de domini públic de la carretera, excepte en travessers de població, i de manera que les seves condicions de forma, grossària, situació o il·luminació no puguin ser perjudicials per al trànsit ni per als valors estètics de l'entorn.

#### **Article 57**

##### **El consum de l'aigua i la gestió del cicle aigua (B)**

1. Les sol·licituds d'autorització de nous equipaments comercials, quan siguin en edifici complet aïllat, han d'avaluar i justificar:

- a) Els consums d'aigua estimats.
- b) Els cabals disponibles i la seva procedència i 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 la superfície construïda i impermeabilitzada de les quals (incloent zones d'aparcament impermeabilitzades) assoleixi una grandària significativa han de resoldre la gestió de l'aigua de pluja, per això han de preveure i executar les infraestructures necessàries d'aljubs o emmagatzematges o dipòsits d'aigua pluvials, de manera que puguin gestionar la pluviometria de gran intensitat, tant pel que pugui suposar d'abocaments al sistema de depuració inassumibles, com per la seva capacitat d'emmagatzematge d'aigua de pluja i la seva destinació a altres usos complementaris.

3. Les propostes s'han de dissenyar perquè tinguin el menor impacte sobre el cicle de l'aigua, amb les solucions següents:

- a) Implantar sistemes de recollida separativa d'aigües residuals.
- b) Potenciar el tractament d'aigües grises per a la seva reutilització o per a reg de zones enjardinades.
- c) Potenciar la recollida d'aigua de pluja i el seu ús per al reg de jardineria.
- d) Reduir les pèrdues a les xarxes.
- e) Reduir el consum d'aigua innecessari.

#### **Article 58**

##### **La producció i gestió de residus (B)**

1. Respecte a la gestió de residus, s'estableixen les obligacions següents:

- a) Qualsevol establiment comercial ha de realitzar els esforços necessaris per a la minimització de la producció de residus i per facilitar-ne una gestió adequada.
- b) Cal complir les exigències de les administracions o agents gestors competents en la recollida i tractament dels diferents residus.
- c) Cal realitzar la separació en les fraccions requerides per facilitar-ne el reciclatge i tractament i adaptar-se als horaris de recollida d'aquestes.
- d) S'ha de facilitar i incentivar la reducció de generació de residus i la recollida dels residus amb les pràctiques ambientals adequades.

2. Els equipaments comercials de mida gran han d'habilitar un espai específic suficient a l'interior de la seva parcel·la i amb protecció visual per realitzar les tasques de gestió de residus que corresponguin.

#### **Article 59**

##### **Avaluació de l'impacte sobre mobilitat (sa)**

1. (O) Els equipaments comercials tenen un impacte rellevant sobre la mobilitat, tal com reconeix el marc legislatiu vigent, la Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears o la Llei d'urbanisme de les Illes Balears.

2. (P) Els equipaments comercials definits com a grans establiments comercials per aquest pla han presentar com a documentació per a la seva tramitació un estudi de mobilitat (d'acord amb la seva consideració com a grans centres generadors de mobilitat), així com una estimació del seu impacte i mesures que han de desenvolupar.

3. (P) L'estudi de mobilitat generada ha de contenir les condicions i criteris desenvolupats en la DA 3a de la LUIB i que se sintetitzen en l'annex III d'aquest pla. Aquest estudi s'ha d'integrar com un dels documents de la sol·licitud de llicència comercial.



#### **Article 60**

##### **Avaluació de riscos (B)**

1. Els equipaments comercials de mida mitjana o gran han de presentar en la seva tramitació una anàlisi de la situació respecte als riscos (tant naturals com tecnològics) que puguin afectar el lloc de la seva implantació.
2. Cal analitzar els usos i activitats pròxims classificats que puguin suposar alguns riscos, d'acord amb la consideració dels equipaments comercials com a centres d'alta concurrència de persones.

#### **Article 61**

##### **Avaluació de l'impacte ambiental, paisatgístic i patrimonial insular (P)**

1. D'acord amb el que estableix l'article 20 d'aquesta normativa, i a fi d'avaluar l'impacte ambiental, paisatgístic o patrimonial, s'ha de realitzar un informe d'impacte i integració paisatgística a les implantacions en llocs sensibles, enteses com a tals les zones de vora urbana i les que es puguin considerar en els instruments d'anàlisi i protecció de paisatge. Es considera que poden tenir un impacte significatiu territorial les implantacions amb una o diverses de les situacions següents:

- a) Les situades a prop (a menys de 300 m) o confrontants amb espais amb valor ambiental aprovades en el PTI.
- b) Les situades en àmbits de valor patrimonial reconegut (conjunts històrics, altres BIC o els seus entorns declarats i béns catalogats).
- c) Les situades en parcel·la confrontant amb sòl rústic, en àmbits paisatgístics que es considerin com a fràgils en els instrument d'ordenació del territori o de protecció del paisatge existents o que es puguin aprovar.

2. Aquest informe d'impacte és un document orientat a descriure i avaluar les conseqüències que té sobre el paisatge l'execució de l'actuació proposada. Sens perjudici d'un potencial desenvolupament reglamentari sobre els seus continguts, aquest document ha d'analitzar els potencials impactes negatius sobre el paisatge, ha d'avaluar la ubicació, les dimensions i característiques formals de l'equipament comercial i evitar les posicions i solucions d'alta visibilitat o que suposin una transformació negativa de paisatges amb fragilitat.

### **TÍTOL VI** **TRAMITACIÓ I INFORMES**

#### **Article 62**

##### **Autorització de grans equipaments comercials i documentació necessària (P)**

1. El procediment d'obtenció dels equipaments comercials (és a dir, una superfície comercial superior a 400 m<sup>2</sup>) és el que disposa la DT 4a de la Llei de comerç de les Illes Balears. La implantació i ampliació d'un equipament comercial està subjecta a l'obtenció de la corresponent llicència integrada a l'administració competent.
2. Juntament amb la documentació exigida per aquesta DT 4a per a la sol·licitud d'autorització, s'ha d'incloure tota la documentació prescrita en aquest pla necessària per a l'emissió dels informes favorables preceptius en el tràmit d'instrucció del procediment d'autorització.

#### **Article 63**

##### **Informe del Consell Insular de Menorca (P)**

El Consell Insular, d'acord amb el que disposa la DT 4a i aquest pla sectorial, ha d'emetre informe sobre els aspectes següents:

- a) 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 usos que formin part de l'equipament objecte de la tramitació.
- b) Sobre la seva incidència en les infraestructures i els serveis públics supramunicipals, per a la qual cosa podrà demanar els informes específics sobre les competències dels respectius departaments:
  - i) Impacte de mobilitat sobre la xarxa de carreteres del Consell.
  - ii) Impactes sobre el medi ambient, paisatge i patrimoni, d'acord amb les respectives competències.

#### **Article 64**

##### **Necessitat de documentació específica (B)**

1. La sol·licitud d'autorització per a la instal·lació o ampliació d'un equipament comercial que tengui o adquireixi la condició de gran establiment comercial s'ha de tramitar d'acord amb el que preveu la legislació vigent assenyalada en els articles anteriors.
2. La memòria tècnica que acompanyi la sol·licitud de tramitació d'un equipament comercial que tengui la condició de gran establiment comercial ha de tenir els continguts que en permetin la correcta avaluació per les diferents administracions compromeses. La documentació que analitzi la idoneïtat i els impactes ha de contenir una anàlisi de la repercussió de la implantació, per això ha de:



- a) Descriure amb precisió l'activitat proposada, així com la definició precisa de la superfície comercial màxima proposada. Justificar el compliment del que disposen els títols I i II d'aquest pla.
- b) Avaluar amb precisió les característiques de la parcel·la objecte de la intervenció.
- c) Avaluar les característiques del seu entorn
  - i) Els usos existents, amb l'objecte d'assenyalar problemes d'acumulació d'activitats d'alta demanda, 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 per poder avaluar.
- d) En el cas d'implantacions en entorns de qualitat ambiental, paisatgística o patrimonial, d'acord amb els supòsits definits en l'article 20, s'ha de realitzar una avaluació de la seva afecció sobre el medi ambient, sobre el paisatge i sobre el patrimoni.
- e) Ha d'identificar l'abast de la totalitat de les intervencions necessàries per resoldre les demandes generades sobre els diferents sistemes urbans: de mobilitat, cicle complet de l'aigua, sobre els recorreguts del sistema d'espais públics o dels seus impactes en llocs sensibles, o de la necessitat de modificar, ampliar o executar enllaços viaris i/o passos a diferent nivell sobre infraestructures i altres elements.

3. En el supòsit de ser gran establiment comercial, s'ha d'incloure l'estudi de mobilitat generada, amb els continguts i tramitació que assenyalava la DA 3a de la LUIB i que es sintetitzen en l'annex III d'aquest pla.

4. La memòria tècnica ha de concloure:

- a) Si s'escau, l'àmbit total de sòl sobre el qual provoca un impacte que exigeixi realitzar qualsevol modificació de l'ordenació o intervenció.
- b) Si les actuacions derivades de la implantació poden ser adequadament garantides i resoltes, o no.
- c) Si les obres i intervencions necessàries es poden realitzar mitjançant el projecte d'edificació, o és necessari un projecte d'urbanització, o un estudi de detall o figura anàloga.

#### **Disposicions addicionals**

##### **Disposició addicional primera**

###### **Adaptació del planejament urbanístic (P)**

1. Sens perjudici del que disposen les normes, els annexos i els plànols d'ordenació d'aquest pla indicats com d'aplicació plena (P), el planejament general continua vigent, però s'ha d'adaptar a aquest pla en el termini màxim de cinc (5) anys comptadors des que entri en vigor.

Si al venciment del termini indicat l'ajuntament no ha aprovat definitivament o tramitat l'aprovació definitiva de l'adaptació del planejament a aquest pla, 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 realitzar la tramitació i, si escau, aprovació definitiva de 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 PDSECM, tant d'aplicació plena (P) com d'aplicació bàsica (B).

##### **Disposició addicional segona**

###### **Sobre els establiments comercials existents (P)**

Els establiments comercials existents a la data d'aprovació d'aquest pla que s'haguessin executat d'acord amb la regulació vigent en cada moment, poden continuar exercint l'activitat que tinguessin autoritzada amb les consideracions següents:

- a) Els que estan situats en sòl rústic i que van ser autoritzats mitjançant el procediment de declaració d'interès general no poden ampliar les instal·lacions ni modificar l'ús ni l'activitat que tinguessin autoritzada. Únicament poden realitzar obres de manteniment i millora destinades a la millora de la integració paisatgística (amb els criteris establerts en aquesta normativa), o a la millora i eficiència energètica o altres obligacions imposades per les normatives d'aplicació.
- b) Els establiments comercials situats en sòl urbà amb superfície comercial més gran que la que els correspon d'acord amb els paràmetres d'aquest pla poden continuar exercint la seva activitat i realitzar-hi les actuacions necessàries de millora, però no d'ampliació de la superfície comercial.
- c) Per intervencions de canvi d'activitat de serveis a activitat comercial, o de canvi d'usos comercials especials a la resta d'usos comercials, o de reforma general integral, nova implantació o reforma general d'instal·lacions i serveis, o ampliació de superfície edificada, s'han d'aplicar les disposicions d'aplicació plena (P) o bàsica (B) establertes en aquest pla per als equipaments comercials. Aquesta regulació és d'aplicació sobre la superfície ampliada i elements objecte d'intervenció. S'entén com a reforma general quan l'abast de la intervenció supera la meitat de la superfície comercial o del desenvolupament dels sistemes d'instal·lacions i serveis existents.



d) En cas d'ampliació de superfície comercial, cal atendre a les limitacions corresponents al nivell de la zona on s'ubiquen, d'acord amb els àmbits establerts en aquest pla.

**Disposició adicional tercera**  
**Instruccions tècniques del PDSECM (P)**

El Consell Insular de Menorca pot tramitar i aprovar, mitjançant els procediments reglamentaris, la redacció d'instruccions tècniques relatives al desenvolupament d'aspectes concrets de l'execució i gestió de les determinacions del PDSECM, tant gràfiques com escrites, amb l'objectiu de realitzar algun aclariment, millora tècnica o adaptació a normativa vinculant sobrevinguda (si suposa una modificació substancial), l'execució de sentències judicials o la correcció d'errades materials, si escau.

**Disposicions transitòries**

**Disposició transitòria primera**  
**Planejament urbanístic vigent o en tramitació (B)**

Mentre el planejament urbanístic general municipal no es trobi íntegrament adaptat al PDSECM serà necessària l'adaptació a les disposicions d'aplicació plena (P) i d'aplicació bàsica (B) del PDSECM en els següents supòsits relatius a la tramitació de la formulació, revisió o modificació de planejament:

- a) Els projectes d'elaboració, revisió i/o modificació de planejament general el contingut dels quals afecti la qualificació de sòl que admeti l'ús comercial i que es trobin en fase de tramitació però que no hagués finalitzat el període d'informació pública en el procediment administratiu corresponent a la data de publicació de l'aprovació inicial del PDSECM.
- b) Els plans urbanístics de desenvolupament que en la data d'aprovació inicial del PDSECM es trobessin en tramitació i que no haguessin superat la fase d'exposició pública, o aquells en els quals havent superat aquest tràmit hagin transcorregut més de cinc anys des de la data de la seva 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 llicències (B)**

Mentre el planejament urbanístic no es trobi íntegrament adaptat al PDSECM no es poden aprovar o atorgar autoritzacions, llicències o títols habilitants que contradiguin les disposicions d'aplicació plena (P) i d'aplicació bàsica (B) de PDSECM.

En el cas d'autoritzacions en tramitació referides a ampliacions d'establiments comercials existents correctament tramitats que ja tinguessin una llicència considerada, d'acord amb les variables d'aquest pla, com a equipament comercial, o bé en el cas que adquirissin amb l'ampliació sol·licitada la consideració d'EC; en aquests casos es podrà procedir a la seva aprovació si el resultat de l'ampliació respecta les determinacions del títol II "Model territorial comercial" d'aquest pla.

**Disposició transitòria tercera**  
**Establiments comercials existents (B)**

Mentre el planejament urbanístic municipal i, si escau, el planejament de desenvolupament no es trobin íntegrament adaptats al PDSECM, regeixen les condicions següents en relació amb els establiments comercials legalment existents a l'entrada en vigor del PDSECM que tinguin la consideració d'equipament comercial:

- a) Per poder tramitar qualsevol sol·licitud d'ampliació dels esmentats equipaments comercials és necessari haver realitzat l'estudi d'impacte amb les anàlisis descrites en els punts anteriors i compromeses les millores resultants d'aquestes.
- b) En qualsevol cas es poden autoritzar les intervencions dirigides a la reforma dels establiments existents per a la millora de les condicions de seguretat, salubritat, supressió de barreres arquitectòniques i millores ambientals i d'eficiència energètica.

**Disposició transitòria quarta**  
**Expedients en tramitació (B)**

És necessària l'adaptació a les disposicions d'aplicació plena (P) i d'aplicació bàsica (B) de PDSECM per als supòsits següents:

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



## ANNEX I

### Zonificació detallada (P)

La zonificació d'aquest pla es desenvolupa gràficament en dos documents complementaris: el plànol d'ordenació i una sèrie de plànols de zonificació detallada amb les següents característiques:

El plànol d'ordenació

Realitzat amb una visió global de l'illa a escala 1/100.000 en el qual s'han grafiat els diferents nivells de la zonificació.

Sèrie de plànols de zonificació detallats

Sobre una cartografia oficial a escala 1/15.000 s'han grafiat de forma detallada els diferents àmbits que responen a cadascuna de les zones en les quals es regulen els diferents equipaments comercials que es permeten.

S'han diferenciat les zones següents:

Quatre zones que es corresponen amb les diferents poblacions existents:

- N 1. Comprèn les àrees urbanes centrals de les ciutats de Maó i Ciutadella.
- N 2. Comprèn les localitats que són capitals administratives municipals i algunes zones de la perifèria de Maó i Ciutadella o altres localitats de referència al territori insular.
- N 3. Nuclis de menor abast o de costa amb una rellevància d'ús turístic.
- N 4. La resta dels nuclis de població, que tenen la consideració com a sòl urbà.

A més es diferencia dos nivells amb consideracions singulars:

PI. Polígons industrials. Són àmbits planificats per a usos productius o d'emmagatzematge en els quals es regulen de forma específica els diferents usos comercials que poden contenir.

E. Es tracta d'àmbits amb regulació pròpia i per als quals aquest PDSECM respecta la seva regulació pròpia; són l'àmbit de l'aeroport i les zones portuàries sota la titularitat de les seves respectives administracions (port de Maó i port de Ciutadella).

### Interpretació normativa

Els àmbits que s'han grafiat en els dos documents defineixen àrees de sòl urbà que tenen condicions necessàries per a la implantació dels diferents tipus d'equipament comercial que es descriuen en el text normatiu però no es consideren condicions suficients per a la seva autorització, ja que per a l'autorització han de tenir la condició de solar amb la qualificació i amb les determinacions urbanístiques d'ordenació detallada que en permetin l'execució.

## ANNEX II

### Regulació subsidiària per a la integració comercial (B)

#### 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 i són d'obligat compliment en el cas que el planejament municipal no hagués regulat aquests aspectes, o de caràcter complementari en el cas que algun dels aspectes sí que ho estigués.
2. En el cas dels establiments comercials situats a la planta baixa d'una edificació, en la seva relació amb l'espai públic, han d'atendre de manera especial als 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 a l'edifici en el qual s'insereixen.
- b) Han de tenir especial cura en els elements volats i tendals, de manera que s'integrin en el sistema de buits. Els colors han de ser concordants amb el lloc i no cridaners. Si escau, els ajuntaments poden establir un o diversos colors de referència.





- c) Els equips de climatització, reixes i persianes de tancament, etc., han de quedar inserits en la composició de la façana i integrats en aquesta.
- d) Cal cuidar la seva integració funcional amb la via pública. Per 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 mida mitjana o gran o amb façanes a 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 compondre la façana amb ritmes.
- f) Les mostres publicitàries han de complir les condicions d'integració a la façana següents:
  - I) S'han de realitzar en colors concordants amb els de l'edifici i el seu entorn.
  - II) De manera preferent s'han d'incorporar en els buits de façana i ocupar una superfície màxima del 25 % de la superfície del buit, amb un sortint màxim de 5 cm de manera 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 ocupar un espai virtual màxim de 2 m<sup>2</sup>.

3. Si es tracta d'edificis complets d'ús comercial (aïllats o entre mitgeres) s'ha d'atendre de manera especial als aspectes següents:

- a) Un tractament de façanes que eviti façanes tancades i sense buits, i integrant els seus ritmes i materials als de l'àmbit urbà on s'insereixen.
- b) S'ha de procurar projectar elements de relació amb l'espai públic a la planta baixa mitjançant l'aparició de buits envidrats i/o mostradors, i evitar grans panys tancats i opacs, tot respectant la composició general de l'edifici en el qual s'insereixen.
- c) S'ha de procurar la integració dels tendals i altres elements volats així com l'ocultació dels equips de climatització, reixes, persianes de tancament, etc.
- d) El control de 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 condicions d'integració:
  - i) S'han de realitzar en colors concordants amb els de l'edifici i el seu entorn.
  - ii) S'han d'incorporar en els buits de façana i 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 per 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 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 plafons de façana o sobre la seva línia de ràfec o elements similars de la composició arquitectònica.
  - v) En el cas d'edificis protegits o catalogats s'ha d'atendre als 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 mida mitjana o gran o amb façanes a via pública de dimensions importants, a més tenen les condicions següents:

- a) Les façanes han de tenir un tractament de qualitat i procurar l'aparició de superfícies envidrades o bé descompondre façanes.
- b) En cas d'existir, 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 del 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, així com a fi d'evitar elements de contaminació lumínica que puguin produir alteracions significatives i negatives en el paisatge urbà:

- a) Es regula 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 se n'autoritza la instal·lació si suposen un impacte negatiu i/o superen les intensitats i efectes negatius o no autoritzables (sobre la seguretat viària, sobre el valor patrimonial de l'edifici o de l'espai públic o del seu entorn), o suposen impactes sobre la contaminació lumínica o confort visual dels residents propers i dels vianants.
- b) S'ha de regular la ubicació, dimensions i il·luminació de la publicitat de qualsevol tipus i posició d'acord amb els principis de la legislació de referència.



**ANNEX III**  
**Estudis de mobilitat generada**

**Condicions i exigències per als estudis de mobilitat (P)**

1. L'objectiu dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada és:

- a) Avaluar l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova implantació d'equipament comercial
- b) Avaluar la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu.
- c) Valorar la viabilitat de les mesures proposades en l'estudi mateix per gestionar de manera sostenible la nova mobilitat
- d) Establir les obligacions que ha d'assumir o participar l'agent promotor per afrontar la solució dels problemes derivats d'aquesta nova mobilitat generada.

2. Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada han de:

- a) Avaluar l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova implantació d'equipament comercial
- b) Avaluar la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu.
- c) Valorar la viabilitat de les mesures proposades en l'estudi mateix per gestionar de manera sostenible la nova mobilitat
- d) Establir les obligacions que ha d'assumir o participar l'agent promotor per afrontar la solució dels problemes derivats d'aquesta nova mobilitat generada.

**Contingut dels estudis de mobilitat generada (ED)**

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

2. Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada han de fer una estimació de nombre de desplaçaments que es preveu que pot generar aquesta implantació, indicant la distribució temporal al llarg del dia i, si s'escau, dies punta al llarg de l'any, tant pel que fa a entrades com a sortides.

3. Per a l'estimació de moviments generats s'han d'utilitzar els següents estàndards: 50 viatges dia generats per cada 100 m<sup>2</sup> de sòl d'ús comercial, 15 viatges dia generats per cada 100 m<sup>2</sup> de sòl d'ús d'oficines.

4. A més han de tenir els següents continguts i documents:

- 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 existents i les proposades, amb els continguts següents:
  - i) Xarxa d'itineraris principals per a vianants (existents i proposats).
  - ii) Transport col·lectiu existent, i propostes d'itineraris i millores.
  - iii) Xarxa d'itineraris per a bicicletes i determinació de la reserva per a aparcament de bicicletes (existents i proposats).
  - iv) Proposta d'itineraris principals de vehicles i determinació de les reserves per a aparcaments de vehicles.
  - v) Si s'escau, 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 nova situació generada.
  - vi) Representació de les propostes de reserves d'espai per a càrrega i descàrrega de mercaderies.
  - vii) Representació de les propostes de reserves per als vehicles destinats al transport col·lectiu i al taxi.
- b) Encaix 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 a causa de la nova actuació.

5. Han d'incloure les avaluacions següents:

- a) Pel que fa al transport públic. Determinar la distància entre la implantació i un punt d'accés a transport col·lectiu. Especificar si es tracta d'una parada existent o prevista.
- b) S'ha d'incloure una descripció dels sistemes de 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) Càlcul de la mobilitat generada, d'acord amb els estàndards establerts.



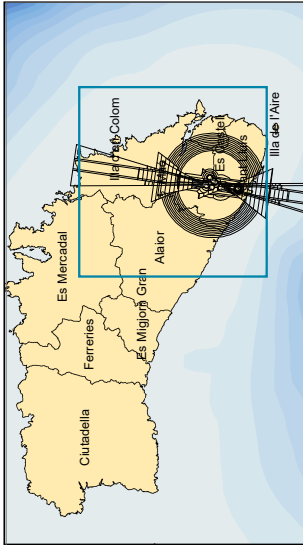


- d) Reserva d'espai per als vianants dimensionada a partir de la generació de viatges a l'hora punta per absorbir-ne els fluxos.
- e) Distribució de la mobilitat generada: estimació de l'origen i destinació del trànsit generat per a la implantació singular a partir d'estudis de mercat, enquestes o mecanismes similars.
- f) Proposta de repartiment modal de la mobilitat generada entre els diferents sistemes de transport.
- g) 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.
- h) Proposta de millores a les xarxes i mesures correctores referents a:
  - i) Actuacions sobre el transport públic, prolongació o canvi de traçat de les línies existents, o de noves parades.
  - ii) Urbanització i/o ampliació d'itineraris per a vianants, per a transport col·lectiu de superfície i per a bicicletes.
  - iii) 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.
  - iv) Altres mesures correctores.
  - i) Comprovació del funcionament: cal descriure les capacitats de les diferents xarxes sense fer les millores i un cop dissenyades les millores i cal verificar que les xarxes millorades podran absorbir raonablement la mobilitat generada per la implantació comercial.
- j) Funcionament de la distribució de mercaderies: en el supòsit en què escaigui, cal descriure el funcionament de les operacions de càrrega i descàrrega en relació amb la implantació comercial.
- k) Resum i conclusions: cal fer un resum de l'estudi de mobilitat generada, en termes fàcilment comprensibles, d'itineraris 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 a les diferents xarxes abans i després de l'entrada en servei de la implantació singular.
- l) Proposta de finançament dels diferents costos generats per l'increment de mobilitat a causa de la nova actuació.

6. Pel que fa a l'àmbit d'afecció sobre el sistema viari existent, l'estudi de mobilitat ha de proposar a l'administració competent en carreteres els trams de sistema sobre els quals tindrà conseqüències. Aquesta administració tindrà competència per ampliar, si escau, els trams que cal incorporar a 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.







### LEYENDA DEL PDSECM E

#### ZONES D'APTITUD TERRITORIAL

- N 1 Nivell 1
- N 2 Nivell 2
- N 3 Nivell 3
- N 4 Nivell 4
- E Zones especials (Ports i Aeroport)
- PI Polígons industrials
- SB Urbanitzable
- SÒL NO APTE

### LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SUPERFICIE Y COTA DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS

150



### PDSECM E

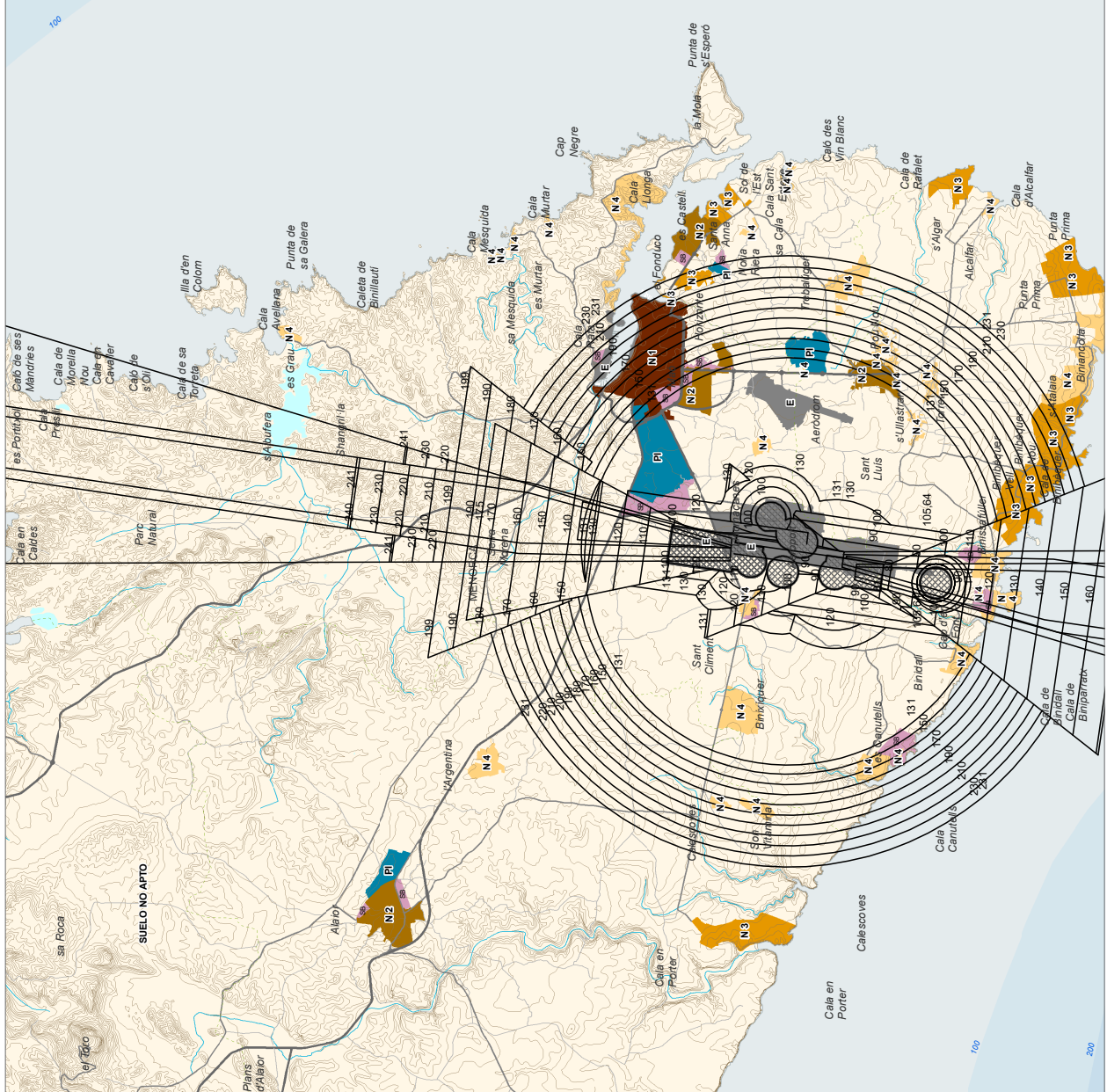
**Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Menorca**  
**AEROPUERTO DE MENORCA**  
**SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO  
E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS  
PLAN DIRECTOR. DESARROLLO PREVISIBLE  
(Fuente datos M.FOMENTO DG de Aviación Civil)

Elaborat per:

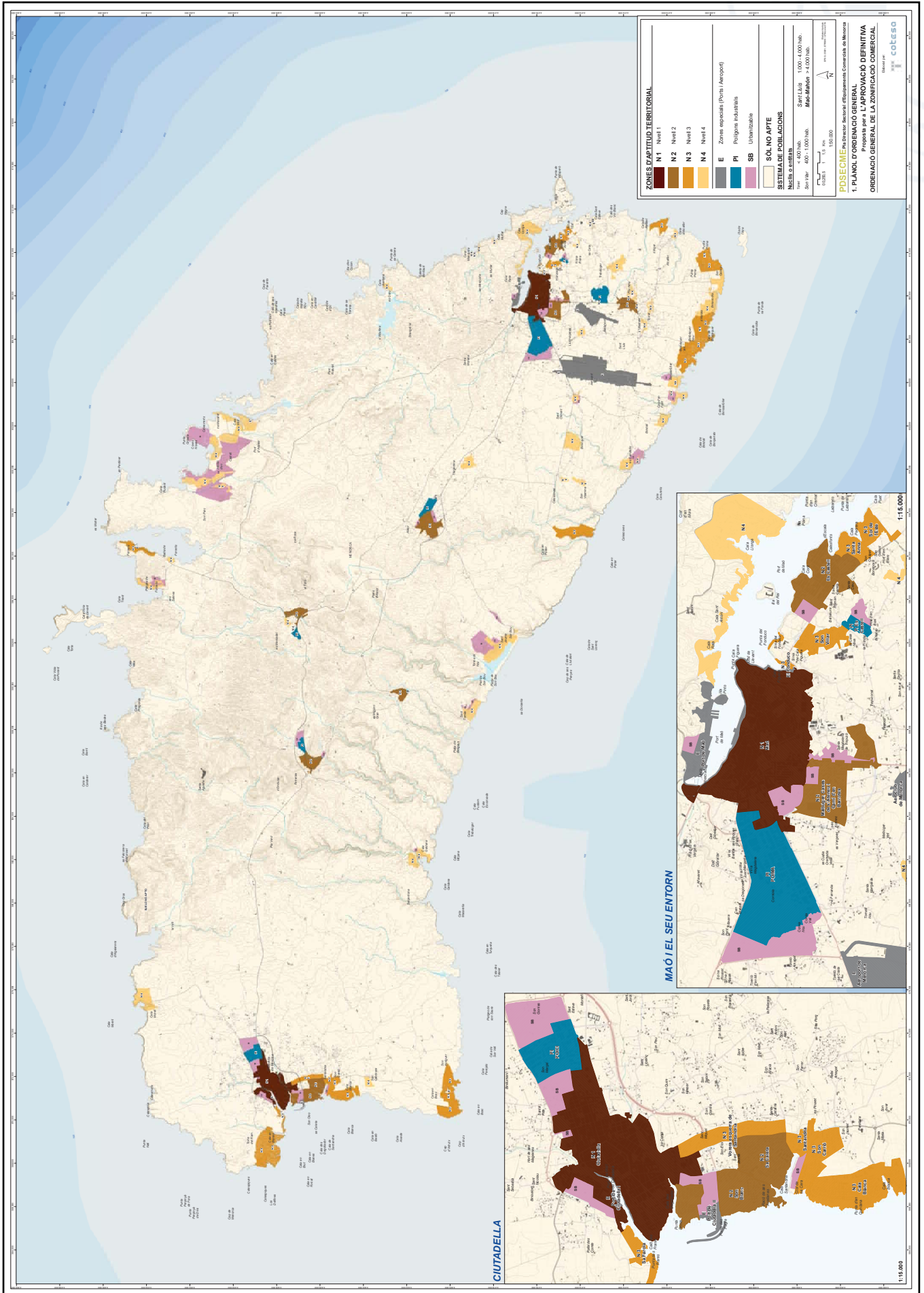


Firmat per DOMINGO VAQUERO MANUEL





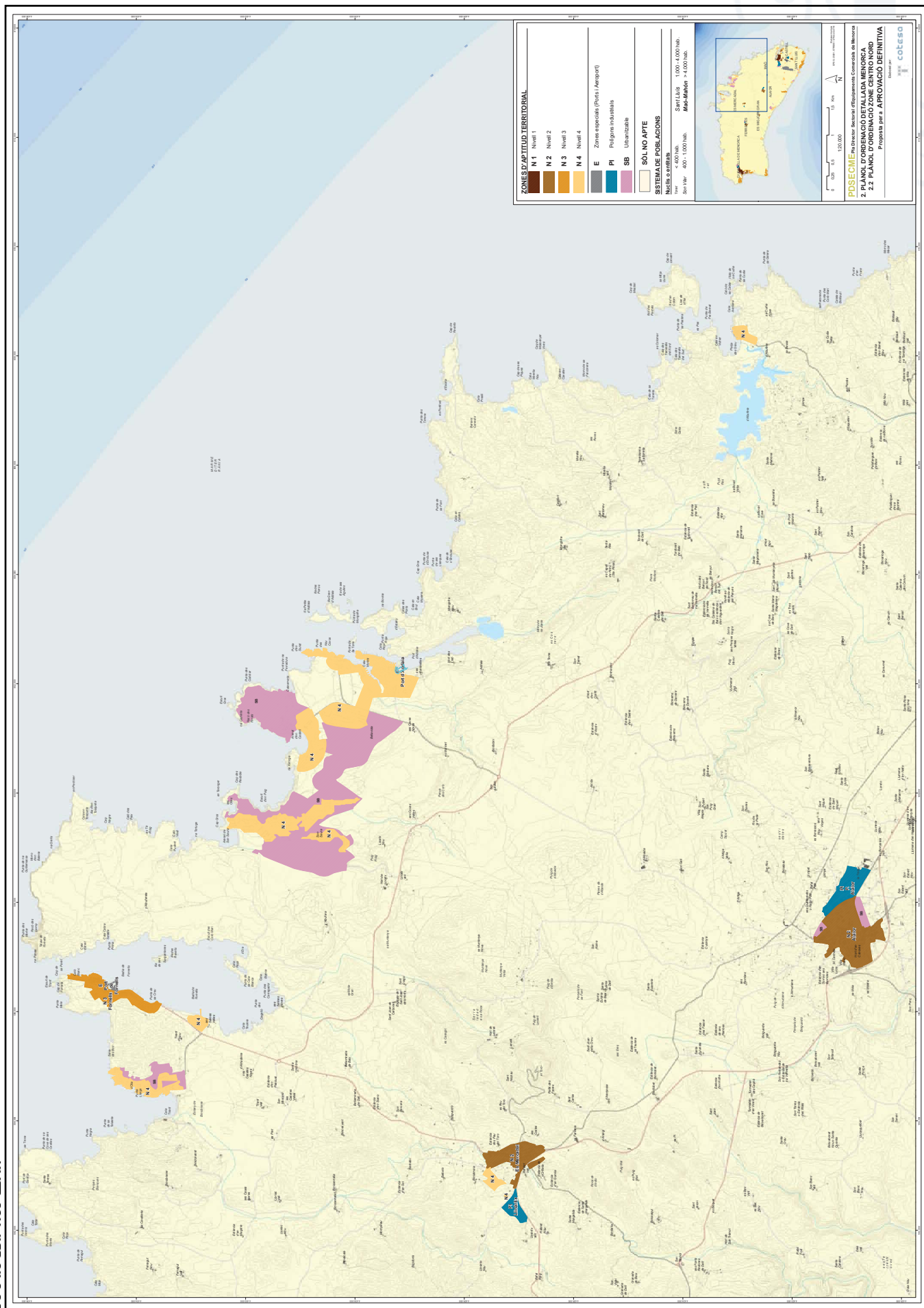
<http://www.caib.es/boibfront/pdf/ca/2020/210/1075755>

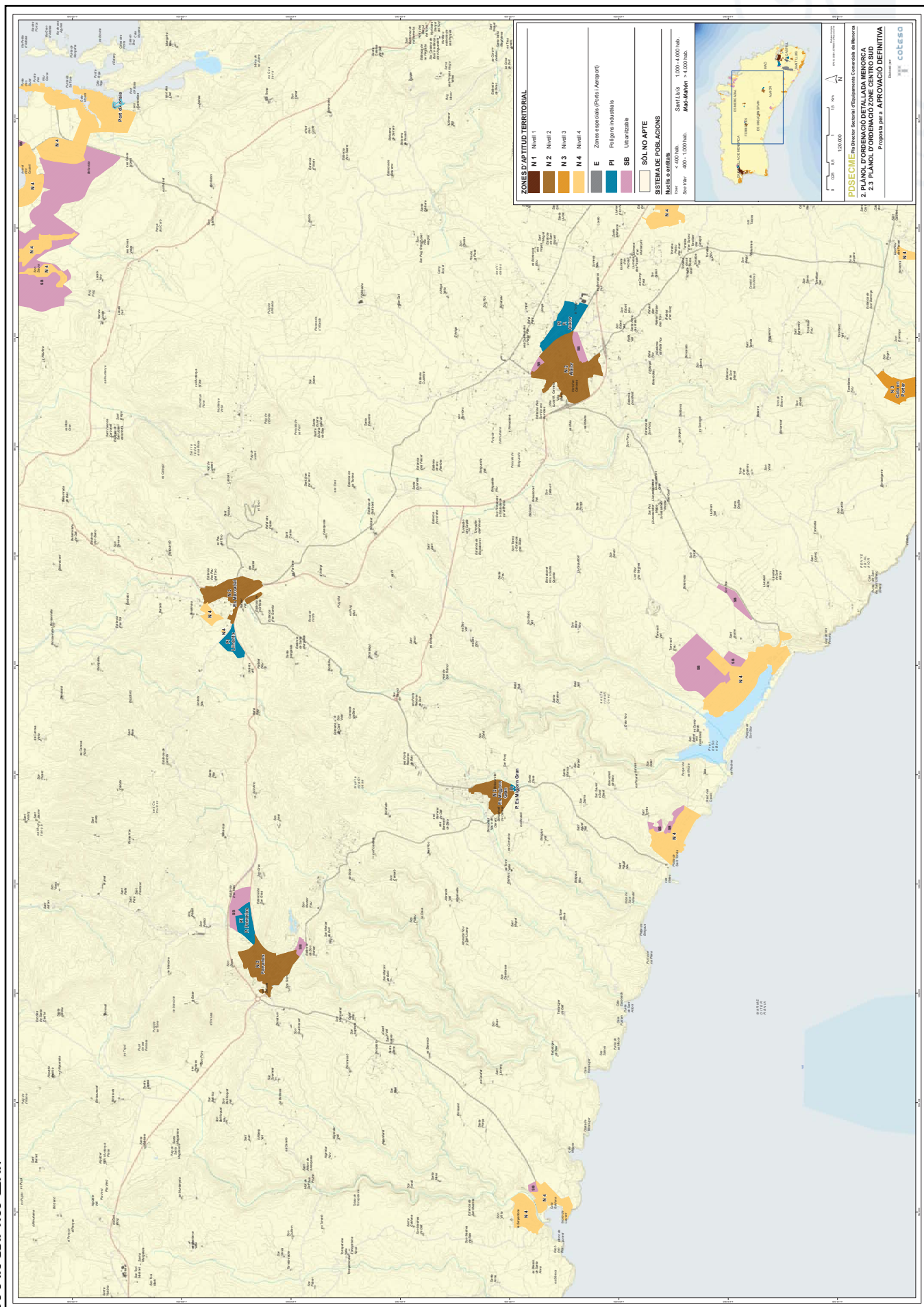






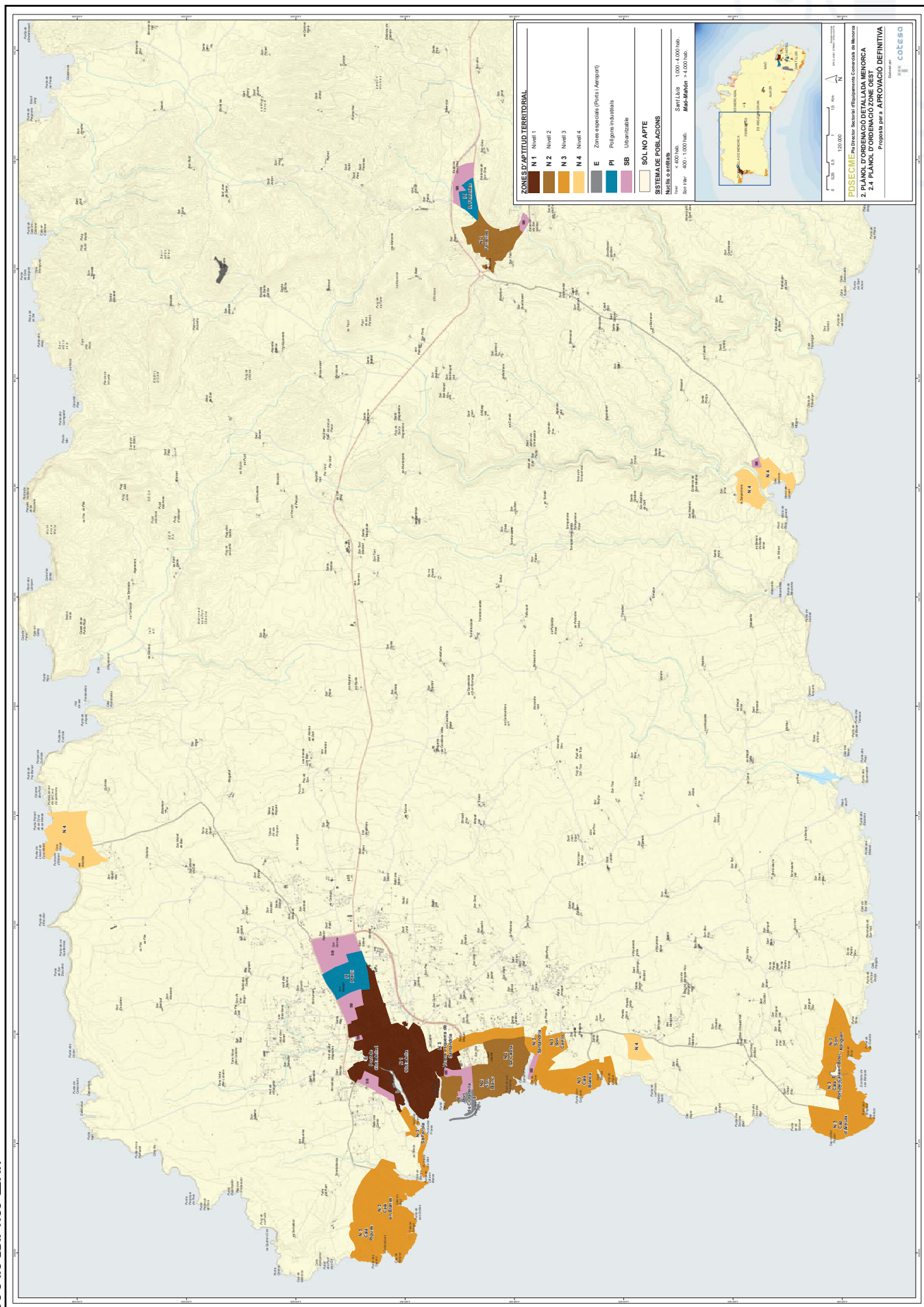
<http://www.caib.es/boibfront/pdf/ca/2020/210/1075755>





<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2020/210/1075755>





<http://www.caib.es/boibfront/pdf/ca/2020/210/1075755>

