

Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE MALLORCA

PLENO, COMISIÓN DE GOBIERNO, CONSEJO EJECUTIVO Y PRESIDENCIA

4156 *Aprobación definitiva del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca (PECMa)*

El Pleno del Consejo Insular de Mallorca, en sesión de día 1 de abril de 2019, adoptó el siguiente:

ACUERDO

1º.- Resolver las alegaciones presentadas dentro del trámite publicado al *Boletín Oficial de las Islas Baleares* (BOIB número 159, de día 28 de diciembre de 2017), con relación al Acuerdo del Lleno del Consejo Insular de Mallorca de día 22 de diciembre de 2017, de aprobación inicial del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales (PECMA) en el sentido recogido en los informes de respuesta individualizada que constan en el expediente y que se resumen sucintamente a continuación:

Núm	Entrada Registro general Consejo de Mallorca		Interesado	Alegación	Sentido de la alegación
	Nº.	Fecha			
1	5886	08/02/2018	INMOCHAN ESPAÑA S.A.U.	Múltiples aspectos normativos	Estimada
2	7308	20/02/2018	ANGED	Múltiples aspectos normativos	Desestimar
3	216	28/02/2018	Alquileres de levante, SL	Múltiples aspectos normativos	Desestimar
4	8412	02/03/2018	Santanyí polígono industrial, SL	Múltiples aspectos normativos	Desestimar
5	8416	02/03/2018	BRICOLAJE BRICOMAN, SLU	Múltiples aspectos normativos	Desestimar
6	8541	02/03/2018	AFEDECO Federación de Empresarios de Comercio de Baleares	Múltiples aspectos normativos	Estimar parcialmente
7	2275	05/03/2018	Podemos Soller	Múltiples aspectos normativos	Estimada
8	8517	05/03/2018	LUBANA 2007, SL	Múltiples aspectos normativos.	Estimar parcialmente
9	2216	05/03/2018	Grupo de consejeros Partit Popular	Múltiples aspectos normativos	Estimar parcialmente
10	2217	05/03/2018	CCOO Federación de Servicios	Múltiples aspectos normativos se	Estimada
11	8644	05/03/2018	EURO-ACTIVA, SL	Múltiples aspectos normativos	Desestimar
12	8616	05/03/2018	Bodegas Morey Perello, sl	Múltiples aspectos normativos	Estimada
13	8614	05/03/2018	CAEB – Confederación de Associacions Empresariales de Baleares	Múltiples aspectos normativos	Desestimar

14	2209	05/03/2018	Grupo Podemos Palma	Múltiples aspectos normativos	Estimada
15	2210	05/03/2018	Grupo Consejeros Ciudadanos	Múltiples aspectos normativos	Estimar parcialmente
16	8607	05/03/2018	Festival Park Mallorca, SL	Múltiples aspectos normativos	Estimar parcialmente
17	8598	05/03/2018	PIMECO. ASOCIACIÓ DEL PEQUEÑO Y MEDIO COMERCIO DE MALLORCA	Múltiples aspectos normativos	Estimar parcialmente
18	8563	05/03/2018	LIDL SUPERMERCADOS, SAU	Múltiples aspectos normativos	Estimar parcialmente
19	8442	02/03/2018	ASODIB – Associació de Distribuïdors de les Illes Balears	Múltiples aspectos normativos	Estimar parcialmente
20	8369	02/03/2018	Inversiones Gero, SL	Múltiples aspectos normativos	Estimar parcialmente
21	8509	05/03/2018	Junta compensación sector de la UE 4,11 Caso Capitán	Múltiples aspectos normativos	Desestimar
22	8507	05/03/2018	Mercadona, S. A.	Múltiples aspectos normativos	Estimar parcialmente
23	2213	05/03/2018	Grupo Consejeros El Pi	Múltiples aspectos normativos	Estimar parcialmente
24	9049	05/03/2018	CARREFOUR PROPERTY ESPAÑA, SLU	Múltiples aspectos normativos	Estimar parcialmente
25	9094	05/03/2018	UNIBAIL RODAMCO PALMA, SLU	Múltiples aspectos normativos	Desestimar
26	9678	05/03/2018	ACES – Asociación de Cadenas Españolas de Supermercados.	Múltiples aspectos normativos	Estimar parcialmente

2º.- Aprobar definitivamente el Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca (PECMA) con el objeto y alcance que define la documentación técnica que se adjunta a este acuerdo, y que se integra por la documentación siguiente:

- a. Memoria y Estudio Económico y financiero
- b. Normativa (AP)
- c. Anexos
 - i. ANEXO II: Estudios de movilidad generada. (ED)
 - ii. ANEXO III. Factores limitantes en torno a Palma (AP)
 - iii. ANEXO IV. Regulación subsidiaria para la integración comercial (AP)
 - iv. ANEXO V. Estudio de incidencia paisajística (AP)
- d. Planos normativos:
 - i. Plano de Ordenación General. (AP)
 - ii. ANEXO I: Planos de Zonificación detallada (AP)
- e. Estudio Ambiental Estratégico
- f. ANEXO VI. Afecciones Aeronáuticas

3º.- Ordenar la publicación de este acuerdo, junto con la normativa del Plan, en el *Boletín Oficial de las Islas Baleares* a los efectos legalmente previstos.

4º.- Ordenar la publicación de este acuerdo, junto con toda la documentación del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca (PECMA), al portal web del Consejo de Mallorca para su consulta pública.

5º.- Notificar a los interesados la respuesta individualizada a las alegaciones que han presentado.

Palma, 15 de abril de 2019

El Secretario General
Jeroni Miquel Mas Rigo

NORMATIVA DEL PECMA Y ANEXOS

TÍTULO I

CONDICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1º

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza jurídica y ámbito de aplicación. (AP)

1. El Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca (PECMa) es el instrumento de ordenación territorial sectorial previsto en la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial de las Illes Balears, formulado en desarrollo de lo previsto en la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de Comercio de las Islas Baleares, la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y el Plan Territorial Insular de Mallorca, al que complementa, de acuerdo con su carácter sectorial insular.

2. El ámbito territorial de aplicación de este Plan Director Sectorial abarca la totalidad de la isla de Mallorca.

Artículo 2. Objeto del Plan. (AP)

Este plan director sectorial es un instrumento de ordenación específica que tiene por objeto fijar los criterios y determinaciones para el establecimiento de un modelo territorial comercial en la isla de Mallorca centrado en la protección del medio ambiente, la ordenación del territorio y la protección de los consumidores. Todo ello de acuerdo con el Plan Territorial Insular y con las referencias citadas en el artículo anterior en su respectivo ámbito territorial.

Artículo 3. Objetivos del Plan. (AP)

Los objetivos del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca son:

- Establecer la ordenación territorial de los equipamientos comerciales y definir sus criterios de diseño y localización, de manera que se consiga un nivel adecuado de equipamiento comercial y una correcta distribución territorial de los establecimientos. La regulación debe garantizar unas condiciones adecuadas de proximidad a la ciudadanía, así como la correcta protección de los valores ambientales, la protección de los consumidores y ser coherente con la capacidad de las infraestructuras y de los recursos disponibles.
- Potenciar la actividad comercial de las cabeceras comarcales de Inca y Manacor, como centros de actividad a impulsar.
- Revitalizar los centros urbanos con vocación comercial, en especial los de Palma, Inca y Manacor.



- d. Dignificar el comercio en las zonas turísticas.
- e. Revitalizar lonjas y mercados.

Artículo 4. Principios rectores (AP)

Los principios rectores que inspiran este plan y que actúan como referencias para su interpretación, además de servir y orientar la ordenación comercial que realicen los planeamientos urbanísticos, son los siguientes:

- a. Fomentar el bienestar de la población asegurando un nivel suficiente de equipamiento comercial capaz de garantizar con equilibrio los diversos derechos que confluyen, entre los cuales están el de la libre y leal competencia y el de la protección de los consumidores.
- b. Establecer los criterios que conforman las razones imperiosas de interés general en el marco de la legislación europea, estatal y autonómica con relación al modelo territorial comercial de Mallorca.
- c. Impulsar la gestión territorial sostenible, entendida como el equilibrio entre los recursos territoriales y ambientales disponibles y los requeridos por el desarrollo del sector comercial, junto con el resto de los usos del territorio, sin deteriorar la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras, y teniendo presente el contexto territorial singular que supone el hecho de la insularidad.
- d. Fomentar la compleción, conservación y reutilización de los tejidos urbanos existentes, priorizando en ellos la integración y mezcla de usos compatibles y la vinculación con los tejidos residenciales, ahorrando en el consumo de nuevo territorio, optimizando las infraestructuras existentes e impulsando la racionalización de la movilidad en función de la proximidad del comercio a la población.
- e. Ordenar y proteger el medio ambiente rural y urbano, el patrimonio cultural y el paisaje de acuerdo con el Convenio Europeo del Paisaje.
- f. Fomentar la máxima cohesión social, impulsando, entre otras, las políticas de igualdad de género y de accesibilidad universal.
- g. Garantizar la estabilidad presupuestaria de las administraciones públicas, considerando para ello la justa asignación de los costes de compensación de las posibles externalidades generadas por la actividad comercial.

Artículo 5. Contenido (AP)

Este Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca (PECMa) está compuesto por los siguientes documentos:

- a. Memoria y Estudio Económico-Financiero
- b. Normativa (AP)
- c. Anexos
 - i. ANEXO II: Estudios de movilidad generada. (ED)
 - ii. ANEXO III. Factores limitantes en el entorno de Palma (AP)
 - iii. ANEXO IV. Regulación subsidiaria para la integración comercial (AP)
 - iv. ANEXO V. Estudio de incidencia paisajística (AP)
- d. Planos normativos:
 - i. Plano de Ordenación General. (AP)
 - ii. ANEXO I: Planos de Zonificación detallada (AP)
- e. Estudio Ambiental Estratégico.
- f. ANEXO VI. Afecciones Aeronáuticas



Artículo 6. Rango normativo. (AP)

1. El contenido sustantivo del Plan está formado por sus determinaciones dispositivas, que se dividen en las siguientes categorías: Normas de Aplicación Plena (AP), Normas de Eficacia Directiva (ED) y Normas de Eficacia Indicativa (EI).
2. Las Normas de Eficacia Indicativa (EI) son aquellas determinaciones gráficas y escritas de carácter orientativo, que encuadran las futuras actuaciones de las Administraciones Públicas y de los particulares y que cuando no sean asumidas deberán ser objeto de expresa justificación.
3. Las Normas de Eficacia Directiva (ED) son aquellas determinaciones gráficas y escritas que las Administraciones Públicas y los particulares deben respetar y aplicar bien directamente, bien mediante el desarrollo más preciso y adaptado mediante un instrumento de ordenación o, en su caso, de una disposición administrativa que legalmente sea procedente.

Estas determinaciones son vinculantes y prevalecen sobre el planeamiento general municipal y se aplicarán de manera subsidiaria en tanto no exista regulación expresa en los instrumentos de ordenación vigentes, sin perjuicio de la aplicación del régimen transitorio previsto en este Plan Director

4. Las Normas de Aplicación Plena (AP): son aquellas determinaciones gráficas y escritas de aplicación directa e inmediata que las Administraciones Públicas y los particulares han de cumplir obligatoriamente de forma general y directa sin necesidad de adaptación y, por tanto, desplazan las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico u otros instrumentos de ordenación territorial de rango inferior, que se opongan o sean contrarias a aquellas, sin perjuicio de la obligatoriedad de su adaptación al propio Plan. Esta eficacia inmediata no impedirá en su caso, el deber de adaptación de los instrumentos de ordenación jerárquicamente dependientes.
5. La categoría en la que se encuentra cada una de las determinaciones, íntegramente o en parte, se indica en el enunciado del articulado, o en la referencia a las respectivas determinaciones gráficas desarrolladas. Si dentro de un mismo artículo coexisten apartados con distinto rango, se ha señalado como “sa” (según apartado) y se explicita el alcance de cada apartado mediante su identificación con la correspondiente sigla (AP, ED o EI).

Artículo 7. Carácter vinculante del PECMa en relación al planeamiento urbanístico. (AP)

1. El Plan Director es vinculante para los instrumentos de planeamiento urbanístico.
2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán adaptarse al contenido de este Plan cuando se proceda a su formulación, modificación o revisión y en todo caso en un plazo máximo de cinco años.
3. En tanto que el planeamiento urbanístico no se adapte a este Plan Director Sectorial en las condiciones que establece el apartado 2 anterior, las determinaciones del mencionado planeamiento urbanístico tendrán un carácter subsidiario o complementario respecto de las que contiene el Plan Director, las cuales son de obligado cumplimiento de acuerdo con las previsiones y efectos del artículo 6.

Artículo 8. Vigencia, revisión y modificación. (AP)

1. El Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca (PECMa) tiene una vigencia indefinida, si bien será susceptible de revisión o de modificación, siguiendo el mismo procedimiento que para su aprobación.



2. Causas de revisión: A los diez años de vigencia el Consell Insular de Mallorca analizará la oportunidad de proceder a su revisión, que se llevará a cabo en cualquier momento, anterior o posterior, si se produce alguna de las condiciones siguientes:

- Cuando las hipótesis del Plan en lo que se refiere a evolución de la ubicación del modelo territorial comercial, evolución demográfica, dinámicas sectoriales o problemática ambiental, se vean alteradas por factores externos que obliguen a cambiar los criterios establecidos.
- Cuando se tramiten modificaciones concretas de las determinaciones de otros instrumentos de ordenación territorial que provoquen alteraciones que incidan en la estructura general del territorio y del modelo territorial comercial.
- Cuando el desarrollo del PECMa comporte la necesidad o la conveniencia de ampliar sus objetivos mediante posteriores desarrollos del mismo modelo de ordenación comercial no previstos inicialmente.
- Cuando la aprobación de alguna normativa estatal o de la Unión Europea establezca determinaciones de aplicación para el territorio de las Illes Balears que impliquen una transformación del modelo territorial comercial.
- Cuando sobrevengan otras circunstancias de análoga naturaleza o importancia semejante que así lo justifiquen al afectar a criterios determinantes del modelo territorial insular.

3. Causas de modificación: Se entenderá por modificación del PECMa toda alteración o adición de sus determinaciones o criterios que no constituya causa de revisión conforme con lo que se dispone en el punto anterior y, en general, las que se puedan aprobar, en su caso sin afectar, más que de manera puntual y aislada, al modelo territorial comercial de Mallorca.

Artículo 9. Interpretación. (AP)

- Los documentos de este Plan integran una unidad instrumental de carácter sistemático, cuyas determinaciones deberán interpretarse partiendo del sentido de las palabras y de la planimetría, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos y criterios expresados en su Normativa y Memoria, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.
- Este Plan Director Sectorial debe ser leído e interpretado conforme a los principios rectores descritos en el artículo 4.
- Como criterio general las dudas en la interpretación producidas por imprecisiones o por contradicciones contenidas en este Plan Director Sectorial se resolverán atendiendo a los criterios más favorables a los intereses generales, a los de mayor protección ambiental y de preservación del paisaje con valores naturales y culturales, a la mayor calidad ambiental del medio rural y urbano y al sostenimiento de los recursos naturales y de desarrollo sostenible así como los de protección integral del patrimonio cultural.
- En caso de conflicto o duda concreta de interpretación en la documentación de carácter normativo del Plan Director Sectorial, éste se resolverá atendiendo al siguiente orden de prevalencia: lo establecido en la documentación escrita frente a la documentación gráfica, a no ser que el conflicto se refiera a cuantificación de superficies de suelo, supuesto en el que habrá que atenerse a lo establecido en los planos; igualmente, en caso de duda, se tendrá en cuenta lo expresado en la Memoria en tanto que documento justificativo o explicativo que orienta las previsiones normativas escritas o gráficas; finalmente, en lo relativo a la documentación gráfica, prevalecerá lo que determine aquella con mayor nivel de detalle sobre la de menor o con escala menos precisa.
- En cualquier caso en la aplicación de este Plan Director Sectorial deberá atenderse a la perspectiva de género y al principio general de interpretación integrada de las normas.



CAPÍTULO 2º **DEFINICIONES**

Artículo 10. Actividades consideradas y usos regulados (AP)

A los efectos de este Plan Director Sectorial, tienen la condición de actividades comerciales tanto las desarrolladas al por mayor como al por menor de acuerdo con los artículos 2, 3 y 4 de la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de Comercio de las Illes Balears. Asimismo se considera el uso comercial regulado acorde a lo establecido en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB) como uno de los usos detallados dentro del grupo de uso terciario.

Artículo 11. Establecimiento Comercial. (AP)

A los efectos de este Plan Director Sectorial tienen la consideración de establecimientos comerciales los locales y las instalaciones tal y como quedan definidas en el artículo 12 de la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Illes Balears.

Artículo 12. Equipamiento Comercial. (AP)

1. Se define como Equipamiento Comercial al área funcional al servicio de la población, en la que la actividad comercial tiene un carácter dominante y que es entendida como un servicio destinado fundamentalmente a promover el suministro de bienes a la ciudadanía.
2. El Equipamiento Comercial puede contener uno o varios establecimientos comerciales, o de servicios complementarios en uno o varios edificios.
3. En todo caso tendrá la consideración de equipamiento comercial cualquier establecimiento comercial que tenga más de 700 m2 de superficie comercial. En las poblaciones categorizadas en el Nivel 5 de zonificación de la isla tendrán la consideración de equipamiento comercial los establecimientos de más de 400 m2.
4. La denominación “equipamiento comercial” se circunscribe a lo previsto en este Plan Director Sectorial y no se corresponde ni debe ser interpretada con el concepto de equipamiento urbanístico ni ha de considerarse como tal a efectos de su cómputo como reserva obligatoria establecida en la legislación urbanística.

Artículo 13. Categorías de Equipamientos Comerciales. (AP)

1. A los efectos de la regulación de este Plan Director Sectorial se establecen las siguientes categorías de equipamientos comerciales:
 - a. Equipamiento comercial de tamaño pequeño (EC Tp): área funcional ubicada en una zona de nivel 5 que incluye uno o varios establecimientos comerciales, individuales o colectivos, de superficie comercial total de entre 401 y 700 m2.
 - b. Equipamiento comercial de tamaño medio (EC Tm): área funcional que incluye uno o varios establecimientos comerciales, individuales o colectivos, de superficie comercial total de entre 701 y 1.500 m2.
 - c. Equipamiento comercial de tamaño grande (EC Tg): área funcional que incluye uno o varios establecimientos comerciales, individuales o colectivos, de superficie comercial total de entre 1.501 m2 y 4.000m2.
 - d. Equipamiento comercial de alcance territorial (EC At): área funcional que incluye un establecimiento o conjunto de establecimientos comerciales individuales o colectivos, o agrupaciones de establecimientos, situados en uno o varios edificios comunicados entre sí por zonas comunes, abiertas o cerradas.De acuerdo con su alcance, se diferencian dos categorías:



- i. Los Equipamientos Comerciales de alcance territorial comarcal (EC Atc). Son aquellos equipamientos comerciales que tienen una superficie comercial total entre 4.001 m² y 13.000 m².
- ii. Los Equipamientos Comerciales de alcance territorial insular. (EC Ati) Son aquellos equipamientos comerciales que tienen una superficie comercial total de entre 13.001 m² y 40.000 m².
- e. Mercado Municipal (EC MM): Equipamiento conformado por varios establecimientos comerciales destinados preferentemente a la venta de productos frescos. Su titularidad es municipal bajo diferentes formas de gestión y su funcionamiento está regulado, normalmente, por ordenanzas municipales.

2. Con objeto de adecuar los nuevos equipamientos comerciales o modificación de los existentes a los objetivos de este Plan Director Sectorial y poder armonizar sus impactos, se establece una modulación entre la superficie comercial total máxima en relación con la superficie computable para cada una de las categorías de equipamientos comercial. Esta relación entre superficies es la siguiente:

- a. En los Equipamientos Comerciales de alcance territorial (EC Atc y EC Ati) y en los equipamientos comerciales de tamaño grande (EC Tg), la superficie computable no puede superar en más de un 15% a la superficie comercial total.
- b. En los equipamientos comerciales de tamaño medio (EC Tm) la superficie computable no puede superar en más de un 25% a la superficie comercial total.
- c. En los equipamientos comerciales de tamaño pequeño (EC Tp) la superficie computable no puede superar en más de un 50% a la superficie comercial total.

3. Asimismo este Plan establece condiciones de ordenación para otras situaciones en las que la acumulación de establecimientos comerciales tiene características y repercusiones territoriales y urbanas significativas, y que son las siguientes:

- a. Centro comercial urbano (CCU): Es un área urbana donde existe una acumulación representativa de establecimientos comerciales y en la que junto al espacio público vinculado se delimita un ámbito de intervención con el objeto de desarrollar una estrategia conjunta de mejora (funcional, ambiental, etc.) del entorno, especialmente a través de acciones de cualificación del espacio público, de promoción, de gestión de servicios y de dinamización.
- b. Áreas de acumulación de equipamientos comerciales (AA Ec): Ámbito urbano, de uso global distinto al residencial o turístico, en el que se encuentra implantada o puede llegar a implantarse una acumulación de equipamientos comerciales. Se distinguen dos situaciones:
 - i. Área de acumulación planificada: Área urbana planificada con uso predominante comercial en la que, en cualquier tramo de 250 m de vial, puedan implantarse uno o varios equipamientos comerciales cuyo sumatorio de superficie edificada de uso comercial alcance los 4.000 m².
 - ii. Área de acumulación informal: Área urbana planificada con uso predominante distinto del comercial en la que en un tramo de 100 m lineales de vial en cualquier dirección, estén implantados o en tramitación otros equipamientos comerciales con un sumatorio de superficie comercial conjunta superior a los 4.000 m². Para su delimitación no se tomarán en consideración los establecimientos de usos comerciales especiales.

El mecanismo de control y verificación de la corrección de las externalidades generadas por las Áreas de acumulación de equipamientos comerciales se ajustará a lo previsto al artículo 49 de este Plan.

Artículo 14. Otras definiciones. (AP)

1. Superficie comercial

Se entiende por superficie comercial la superficie útil de exposición y venta según lo establecido en el artículo 11.4 de la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Illes Balears. La superficie comercial total de un equipamiento comercial será la suma de las superficies comerciales de los establecimientos comerciales que incluya.

2. Superficies auxiliares



Se entiende como superficies auxiliares las descritas en el apartado 5 del artículo 11 de la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Illes Balears, y que incluye las destinadas a aparcamiento situado al aire libre o bajo tierra, los lugares exteriores donde no se expongan productos para venderlos, el espacio anterior a las cajas registradoras, las zonas de almacenaje no accesibles al público, las de manipulación y las de servicios y de infraestructuras relacionados con la actividad de comercio.

3. Superficie complementaria

Se entiende por superficie complementaria la superficie útil distinta a la comercial y auxiliar que, siendo compatible con el uso comercial según el planeamiento urbanístico, se destina a otros usos.

4. Superficie computable

A efectos de la aplicación de este Plan se entiende como superficie computable de un equipamiento comercial la suma de superficies comerciales y complementarias. Quedan excluidas de la superficie computable las superficies auxiliares.

5. Gran establecimiento comercial

Se entiende como gran establecimiento comercial el definido como tal en el artículo 12 de la Ley 12/2014 de Comercio de las Islas Baleares.

6. Uso comercial pleno.

Se considera que tiene uso comercial pleno, la unidad parcelaria que disponga de una regulación urbanística de uso que considere el uso comercial como uso predominante o mayoritario en el ámbito de aplicación. Por lo tanto en los casos en los que el uso comercial esté asignado en el planeamiento urbanístico como compatible, este no podrá superar el 50% de la edificabilidad de la parcela ni los límites fijados en esta normativa.

7. Equipamiento comercial no previsto.

Se considera como tal aquel equipamiento comercial de superficie comercial mayor de 1.500 m², no previsto de forma explícita por el planeamiento, sino que se ha tramitado mediante la consideración del uso comercial compatible permitido por el planeamiento, como uso mayoritario o único de la parcela.

8. Área urbana en Transformación Comercial.

Se considera como tal un área no residencial que esté asumiendo una especialización comercial no prevista en su ordenación urbanística, al no ser el uso predominante el comercial, en la que su efectiva ejecución como uso compatible es significativa.

9. Implantación

Se entiende por implantación comercial la apertura o ampliación de un establecimiento comercial que disponga o adquiera la condición de equipamiento comercial según se define en este Plan.

10. Tejido urbano compacto

Se entiende por tejido urbano compacto los ámbitos urbanos constituidos por los centros históricos y sus ensanches, donde el uso residencial es predominante y donde la actividad comercial se encuentra integrada con el uso residencial, preferentemente en bajos comerciales.



11. Tejido periurbano

Se entiende por tejido periurbano los ámbitos urbanos de borde de los tejidos urbanos tradicionales, articulados en torno a las grandes infraestructuras viarias u otros elementos que actúan como barreras físicas, y en los que el uso predominante es diferente del residencial, o bien residencial de baja densidad, inferior a 40 viviendas por hectárea.

12. Usos comerciales especiales.

Se entiende como usos comerciales especiales: los destinados a la exposición y venta de manera exclusiva de automóviles y vehículos de motor, de maquinaria, de equipo industrial, de embarcaciones, de aeronaves, de muebles de todo tipo, de material de construcción y de elementos propios de cocina y baño, así como los establecimientos destinados a ventas al por mayor.

13. Lonja

Se entiende como Lonja a un equipamiento comercial tradicional destinado a la venta de producto fresco, principalmente al por mayor pero también al por menor. Su titularidad es pública y puede tener varias formas de gestión y su funcionamiento está regulado por reglamentos administrativos.

14. Ordenanzas comerciales

Se denominan ordenanzas comerciales a aquellas condiciones de detalle que van dirigidas a la regulación edificatoria y estética de las fachadas y usos comerciales en relación con el espacio público; desarrollan la regulación publicitaria sobre la edificación y algunos aspectos de composición de las fachadas de los locales comerciales, todo ello con objeto de cualificar y preservar los valores del espacio público y del paisaje urbano.

TÍTULO II

MODELO TERRITORIAL COMERCIAL

Artículo 15. Acciones hacia un equilibrio territorial comercial. (AP)

De acuerdo con los objetivos de un instrumento de ordenación del territorio, y desde una perspectiva sectorial, este Plan ha identificado los siguientes criterios para un equilibrio territorial:

- a. Establecer una zonificación global y estructurada para los equipamientos comerciales.
- b. Contener el desarrollo del nodo de Palma.
- c. Reforzar el papel de las ciudades intermedias, que son nodos: Inca y Manacor.
- d. Actuar para la recualificación de las áreas comerciales en zonas turísticas.
- e. Establecer mecanismos para la cualificación de los centros urbanos comerciales, los mercados y las lonjas.
- f. Evitar impactos directos o indirectos sobre entornos de calidad ambiental o paisajística.

Artículo 16. Zonificación comercial de la isla (AP)

1. Con objeto de poder desarrollar la estrategia territorial se establece una zonificación global para la isla, estructurada en dos situaciones:



- a. Suelo no apto. De acuerdo con la legislación vigente, solamente se permiten equipamientos comerciales en suelo urbano cuando tenga la condición de solar, por lo tanto se considera como zona no apta el suelo rústico sea cual fuere su categoría o motivación.
- b. Se admiten equipamientos comerciales en suelo urbano con una serie de condiciones y que se han establecido en función del tamaño de la población y de su papel en el modelo territorial y comercial insular, que se estructuran en los siguientes niveles:
 - i. Nivel 1. Que incluye el área de mayor actividad de la isla en la que se concentra una parte significativa de la población, así como los servicios administrativos, comerciales y dotacionales principales, y que dispone de la mayor accesibilidad territorial.
 - ii. Nivel 2. Que incluye las poblaciones con una fuerte relevancia territorial en la estructura insular, consideradas como nodos de desarrollo preferente.
 - iii. Nivel 3. Que incluye ámbitos con relevancia territorial, que asumen un papel significativo como prestadores de servicios en la estructura comercial y de accesibilidad subcomarcal.
 - iv. Nivel 4. Que incluye los ámbitos que asumen un papel de prestadores de servicios sobre su entorno inmediato.
 - v. Nivel 5. Suelos aptos no incluidos en los ámbitos anteriores

2. La zonificación derivada del modelo territorial comercial se grafía en el Plano de Ordenación General y con mayor precisión en el Anexo I “Zonificación detallada”.

3. Esta zonificación detallada puede ser modificada en el proceso de elaboración del planeamiento general, en sus límites pero no en su nivel de aplicación, siempre y cuando el planeamiento general desarrolle la estrategia de la estructura comercial de acuerdo con lo establecido en el Artículo 24.

En todo caso la zona de ampliación propuesta debe cumplir las siguientes condiciones:

- a. Debe situarse en contigüidad con zonas de uso residencial de la trama urbana.
- b. Debe estar servida por un sistema de movilidad de bajo impacto (red peatonal y/o ciclista) y (en el caso de que la población disponga de él) por un sistema de transporte público.

Al tratarse de un ajuste del PECMa Plan Director Sectorial su aprobación estará sujeta al informe vinculante y preceptivo del Consell Insular de Mallorca.

Artículo 17. Regulación en las zonas definidas. (AP)

1. Para cada uno de los niveles establecidos en el artículo anterior se establecen los siguientes límites de superficie comercial máxima de autorización para cada equipamiento comercial:

- a. En el ámbito incluido en el Nivel 1.
Como consecuencia del impacto sobre el sistema de movilidad, al afectar al conjunto de ciudadanía externa y no próxima, así como con el objeto de evitar el refuerzo de la macrocefalia de Palma y su entorno y lograr un mejor equilibrio territorial, se considera que los equipamientos comerciales no deberán tener una superficie comercial mayor de 40.000 m2.
Además su autorización estará sujeta a la capacidad de acogida del lugar en el que se pretendan ubicar, cuya validación vendrá condicionada en función del resultado de la evaluación de cada propuesta, de acuerdo con las características del equipamiento y con las capacidades de acogida que tengan las ubicaciones propuestas. Se tendrá especial atención en evitar impactos inasumibles sobre el sistema de movilidad, cuyo primer límite se describe en lo dispuesto en el artículo 63.3 y en el ANEXO III: Factores limitantes en el entorno de Palma.
- b. El Nivel 2 se establece sobre los nodos territoriales de interés. De acuerdo a sus características territoriales para ellos se establece un límite máximo de equipamiento comercial de 13.000 m2 de superficie comercial. En este nivel se encuentran:
 - i. Inca. En base a su inserción sobre el eje principal de la isla y a la alta disponibilidad de transporte público y a su papel de equilibrio territorial y su potencial articulador con el área de la costa norte de la isla.
 - ii. Manacor. En base a su papel de cabecera comarcal articulador del tercio este de la isla y como nodo de equilibrio territorial.
- c. En los núcleos señalados como de Nivel 3 se establece un límite máximo de equipamiento comercial de 4.000 m2 de superficie comercial.



- d. En los núcleos señalados como de Nivel 4 se establece un límite máximo de Equipamiento comercial de 1.500 m2 de superficie comercial.
- e. En los núcleos señalados como de Nivel 5 se establece un límite máximo de Equipamiento comercial de 700 m2 de superficie comercial.

2. Los límites anteriores tienen consideración de máximos y podrán ser reducidos por el planeamiento municipal en base a las condiciones y aptitudes territoriales específicas de cada municipio; los planes urbanísticos municipales, en tanto que establecen y desarrollan una ordenación ajustada a las diferentes características locales, quedan habilitados para incorporar motivadamente en sus determinaciones superficies menores a las indicadas.

3. No obstante, las actividades comerciales mayoristas y los usos comerciales especiales podrán ubicarse en las zonas de nivel 3, 4 y 5 sin estar sujetos a las limitaciones descritas.

Artículo 18. Área metropolitana de Palma y su entorno. (sa)

1. (ED) El área metropolitana, definida por la capital y su entorno, asume y tiene atribuidas una acumulación de funciones territoriales específicas, entre las que destacan su doble capitalidad (insular y autonómica) y así como otras de carácter esencial para la isla, como la alta actividad administrativa y de servicio, la seguridad, el principal acceso de suministros, u otras nodales para la economía, como el transporte de viajeros. Estas especiales características territoriales comportan algunos problemas de eficiencia territorial que deben tenerse en cuenta al plantear cualquier planificación o implantación de actividades y servicios.
2. (AP) El desarrollo de nuevos equipamientos comerciales que puedan suponer un impacto de sobrecarga del sistema viario principal del área, y puedan incidir negativamente en su eficiencia y seguridad, deberán ser estudiados en función de las alternativas del sistema de movilidad y de las capacidades del sistema viario existente en cada momento.
3. (AP) Se considera que generan una sobrecarga que debe ser evaluada con especial atención, aquellos equipamientos comerciales que por sus características y dimensiones estén proyectados para atender a la población global de la isla y, por lo tanto, que vayan a incrementar sensiblemente el uso de la red viaria u otros sistemas de movilidad. Se entenderán comprendidos en este apartado los equipamientos comerciales de más de 4.000 m2 de superficie comercial.
4. (AP) Con relación a lo previsto en este artículo deberán evaluarse específicamente las posibles afecciones directas e indirectas a los accesos a infraestructuras insulares estratégicas, como el puerto, el aeropuerto o similares.

Artículo 19. Refuerzo de los Polos de equilibrio territorial - Inca y Manacor. (AP)

Para un mejor equilibrio territorial se establece que las ciudades de Inca y Manacor son áreas de actuación preferentes, ya que tienen una capacidad de ubicación de equipamientos comerciales más intensa y establecen una relación más próxima con otros ámbitos funcionales de la isla. Por lo tanto la aplicación en ellos del Artículo 17.2 deberá ser congruente con el modelo territorial insular y tiene que contribuir a potenciar eficazmente la actividad comercial de proximidad y revitalizar los centros urbanos de estas cabeceras comarcales.

Artículo 20. Actuaciones para la recualificación de las áreas comerciales en zonas turísticas. (AP)

1. Con la finalidad de mejorar la percepción escénica de las zonas turísticas, además de las medidas incorporadas en este Plan Director Sectorial, los municipios turísticos deberán implantar disposiciones normativas dirigidas a dignificar la actividad comercial en dichas zonas.
2. Los instrumentos y actuaciones que prevé este Plan están dirigidos a:
 - a. Establecer una regulación de la publicidad, la ordenación de la ocupación del espacio público y evitar su distorsión.



b. Paliar los efectos de la estacionalidad de la oferta comercial en los entornos urbanos turísticos, dado que esta estacionalidad provoca en particular, la degradación del entorno y el menor servicio al residente permanente.

3. Las medidas de integración y adecuación en el entorno y de dignificación y cualificación en su relación con el espacio público en zonas turísticas se establecen con mayor detalle en el artículo 81 de este Plan.

Artículo 21. Minimización de los impactos directos o indirectos sobre entornos de calidad ambiental, paisajística o patrimonial. (AP)

1. Los equipamientos comerciales que se pretenda implantar en ámbitos de suelo urbano o urbanizable próximos a espacios protegidos o de valor ambiental reconocido conforme a la redacción del apartado 4 de este artículo, se someterán a un control suplementario y una evaluación específica de las condiciones que deben respetar en su diseño e implantación, con el objeto de minimizar los potenciales impactos que pudieran causar

2. Con el objeto de mejorar la integración y adecuación de la actividad comercial en los ámbitos con valor patrimonial, y de acuerdo con la correcta protección de los bienes y mantenimiento de sus características, este Plan establece unas condiciones de integración y de evaluación de su impacto sobre ellos. Se consideran como ámbitos con valor patrimonial: los diferentes tipos de bienes de interés cultural, los bienes catalogados, los conjuntos históricos, sus respectivos entornos, así como otros elementos o espacios declarados de valor patrimonial de cualquier tipo. No obstante también se deberán cumplir las condiciones previas y obtener los permisos y autorizaciones que establezcan las administraciones titulares de los bienes afectados o con competencias sobre su protección y tutela.

3. En las implantaciones en lugares sensibles, entendidos como tales las zonas de borde urbano, y aquellas que se puedan considerar en los instrumentos de análisis y protección de paisaje, se analizarán los impactos sobre este medio especialmente frágil o protegido y las medidas de integración que correspondan.

4. A los efectos de lo previsto en los apartados anteriores y sin perjuicio de otras previsiones concordantes previstas en este Plan, el proyecto de implantación correspondiente deberá incorporar el correspondiente Estudio de Incidencia Paisajística cuando concurren una o varias de las siguientes situaciones:

- a. Los situados en las franjas de afección de los espacios con valor ambiental definidas en el Plano de afecciones.
- b. Los situados en ámbitos de valor patrimonial reconocido (conjuntos históricos, otros BIC o sus entornos declarados y bienes catalogados).
- c. Los situados en parcela colindante o con frente a suelo rústico, en ámbitos paisajísticos que se consideren como frágiles en los instrumentos de ordenación del territorio, urbanísticos o de protección paisajística.

5. El Estudio de Incidencia Paisajística es un documento técnico destinado a considerar las consecuencias que tiene la ejecución de la actuación propuesta sobre el paisaje urbano o natural y sobre los elementos de valor patrimonial. En defecto de desarrollo reglamentario sobre sus contenidos, se tendrán en cuenta los establecidos en la legislación de tramitación ambiental y los previstos en el Anexo V de este Plan Director Sectorial.

6. La evaluación de la integración paisajística se realizará en el procedimiento de impacto ambiental cuando proceda o en el procedimiento de concesión de la licencia municipal de edificación; en este último caso antes de conceder la correspondiente licencia municipal se solicitará informe al departamento del Consell Insular competente en ordenación del territorio, informe que será emitido en un plazo máximo de un mes. Si no se emite informe alguno dentro de dicho plazo se entenderá que el silencio tiene sentido favorable.



TÍTULO III

PLANIFICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS COMERCIALES.

CAPÍTULO 1º

CONDICIONES GENERALES

Artículo 22. Contenidos del planeamiento urbanístico en relación con los equipamientos comerciales. (AP)

1. Los respectivos instrumentos de planeamiento urbanístico deberán ser coherentes con lo dispuesto en este Plan Director Sectorial en lo relativo a la regulación del equipamiento comercial.
2. De acuerdo con lo prescrito en este Plan Director Sectorial y con lo previsto en la regulación urbanística de aplicación (LUIB y Reglamento de Urbanismo de Mallorca), los aspectos que deben incorporarse en los instrumentos de planeamiento en relación con la ordenación urbanística y territorial de la actividad comercial, son los siguientes:
 - a. En base a la relevancia que pueda tener sobre el modelo de diseño urbano, y sobre el sistema que articula la movilidad urbana, el PGOU deberá establecer la ordenación de la estructura comercial.
 - b. Asimismo dispondrá la correspondiente regulación específica del uso comercial que incluya el grado de compatibilidad entre tal uso comercial y otros usos como el industrial, el turístico, el terciario o cualquier otro que pueda incorporar el planeamiento.
 - c. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán identificar aquellos ámbitos urbanos que asumen un papel comercial significativo, como el de centro urbano comercial, las áreas de acumulación planificada e informal de equipamientos comerciales, o cualquier área significativa desde el punto de vista de comercial.
3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán contener el desarrollo normativo (subsidiario y complementario) de la regulación relativa a la integración de los establecimientos comerciales en el medio urbano. Esta integración se realizará mediante las correspondientes ordenanzas de implantación del uso comercial que deberán incorporar los instrumentos de ordenación urbanística.
4. El planeamiento de desarrollo establecerá las condiciones concretas para su materialización atendiendo a los principios de adecuación y evaluación que se establecen en este documento PECMa.

Artículo 23. Criterios de ordenación de los equipamientos comerciales en el planeamiento urbanístico. (AP)

1. La regulación del uso comercial en el planeamiento urbanístico de desarrollo, atenderá a la consideración de la actividad comercial como una dotación necesaria para el abastecimiento de la población. Por ello cumplirá los siguientes principios y objetivos:
 - a. Orientación hacia la sostenibilidad urbana y territorial.
 - b. Garantizar y facilitar la relación de proximidad y accesibilidad de la población residente.
 - c. Incentivar el uso comercial integrado en el espacio público.
2. La integración de los equipamientos comerciales en la ordenación estructural urbanística se realizará sobre la base de los criterios siguientes:
 - a. Se definirán los lugares más adecuados para el desarrollo de la actividad comercial, atendiendo exclusivamente a aquellos en los que se genere el menor impacto sobre el paisaje, no se provoquen necesidades suplementarias de movilidad que comprometan el funcionamiento de las infraestructuras existentes y se cause el menor deterioro de las condiciones ambientales.



- b. Se priorizará su integración en las áreas residenciales.
- c. Deberá contribuir al mantenimiento de los espacios comerciales presentes en la ciudad, identificando itinerarios y ejes comerciales, garantizando su accesibilidad, potenciando su concentración y delimitando zonas de actuación específica para su mejora, impulsando la centralidad urbana.
- d. Ordenará las características de los mismos de forma que sus impactos sean mínimos.
- e. Exigirá las medidas y condiciones de ordenación y diseño, preservando el paisaje urbano y sus valores naturales, históricos y artísticos.
- f. Facilitará el desarrollo de usos comerciales en la trama consolidada, priorizándose sobre el desarrollo de nuevo suelo comercial periurbano o suburbano, de modo que no se favorezcan procesos de extensión discontinua u ocupaciones dispersas del suelo.
- g. Priorizará la ocupación de espacios urbanos vacantes a través de operaciones de rehabilitación, reutilización y recuperación de espacios intersticiales, degradados, infrautilizados u obsoletos.
- h. Potenciará la mezcla y diversidad de usos, procurando evitar ámbitos monofuncionales.
- i. Regulará el uso comercial en zonas de uso industrial orientado como uso complementario de la actividad productiva o de servicio para el ámbito.
- j. Se tendrán en consideración criterios paisajísticos, priorizando su ubicación en zonas de menor exposición visual, y en especial, fuera de los principales accesos a los núcleos urbanos, respetando franjas de afección visual que se dotarán de un adecuado tratamiento paisajístico.
- k. Fomentará la movilidad no motorizada, priorizando el acceso peatonal, el transporte no motorizado y el transporte público. Igualmente se incluirá la implantación de carriles bici, y el uso y mejora de la prestación del servicio de transporte público colectivo.
- l. Incorporará criterios de urbanización sostenible y diseños arquitectónicos de calidad, con especial incidencia en los frentes visibles desde las carreteras y desde las líneas ferroviarias.
- m. Propiciará una dotación comercial equilibrada en todos los barrios, de tal forma que no se generen zonas desabastecidas, especialmente para la compra de bienes de consumo cotidiano, o fenómenos de exclusión funcional o de acceso no igualitario a la oferta comercial, especialmente cuando afecta a la población de mayor edad.

3. Los principios y criterios establecidos en el punto anterior deberán ser incorporados de manera justificada en el planeamiento urbanístico de acuerdo con lo establecido en el artículo 39 de la LUIB.

Artículo 24. Determinaciones del planeamiento municipal sobre la estructura comercial. (ED)

- 1. El planeamiento urbanístico utilizará las definiciones y conceptos establecidos en este Plan Director Sectorial en lo relativo a la regulación comercial de forma complementaria a lo establecido en la legislación urbanística.
- 2. El planeamiento urbanístico deberá identificar el sistema comercial existente y propuesto, conformado, en su caso, por:
 - a. Los Equipamientos Comerciales de tamaño grande (EC Tg)
 - b. Los Equipamientos Comerciales de alcance territorial (EC At).
 - c. Los Mercados Municipales (EC MM).
 - d. Los ámbitos o parcelas con calificación comercial de uso pleno capaces de albergar usos comerciales mayores de 1.500 m² de superficie comercial.
 - e. Aquellas instalaciones de titularidad pública o privada que por sus características e impacto sobre la actividad comercial se puedan considerar como tales.
 - f. Otras áreas de relevancia comercial
- 3. El planeamiento urbanístico deberá establecer una estrategia relativa a la estructura comercial, que incluya:
 - a. La descripción de la estructura comercial existente en su ámbito.
 - b. La definición del modelo comercial propuesto y su justificación bajo los criterios y principios definidos en el este Plan Director.



c. Justificación del respeto de los principios, objetivos y criterios establecidos en el artículo 23.

4. En el caso en que el planeamiento proponga la implantación de uno o más equipamientos comerciales mayores de 1.500 m², la selección de su ubicación debe ser coherente con los principios, objetivos y criterios anteriores, para lo cual el plan deberá:

- a. Definir su ubicación, así como las medidas y las acciones destinadas a reducir las necesidades de movilidad.
- b. Desarrollar, para cada una de las previsiones potenciales, la documentación y estudios que garanticen una correcta evaluación de los impactos que pudiera generar, y como mínimo la documentación que justifique los siguientes aspectos:
 - i. Disponibilidad de redes de energía, con dimensiones suficientes para el consumo esperado.
 - ii. Disponibilidad de punto de suministro de agua, con caudal suficiente para la demanda estimada.
 - iii. Disponibilidad de punto de vertido integrado en un sistema de tratamiento y depuración, con capacidad suficiente para el servicio estimado.
 - iv. Evaluación de la movilidad generada e integración en los diferentes sistemas de movilidad así como las acciones y medidas destinadas a reducir las necesidades de movilidad.
 - v. El ámbito previsible de afección de la implantación.

Artículo 25. Regulación del uso comercial predominante o compatible en el planeamiento. (ED)

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico deben precisar en qué zonas de ordenación delimitadas o en que parcelas se admite el uso comercial con carácter predominante o con carácter compatible.
2. Se considera uso comercial con carácter predominante o mayoritario en una zona de ordenación delimitada o en una parcela, cuando este uso sea superior al 50%.
3. Se considera uso comercial con carácter compatible, cuando sea inferior o igual al 50% de la edificabilidad materializable sobre la parcela este uso. Debe cumplir las siguientes condiciones:
 - a. En el caso de las parcelas de uso terciario con uso comercial compatible, el uso comercial al por menor será como máximo del 30% de la edificabilidad total permitida en una parcela.
 - b. En el caso de parcelas con uso industrial, la compatibilidad con el uso comercial se registrará de acuerdo con lo previsto en el artículo siguiente.
4. El planeamiento urbanístico debe establecer en suelo urbano la regulación y las condiciones necesarias para evitar transformaciones que alteren el carácter predominante o compatible del uso comercial previsto, todo ello con respeto a los plazos de ejecución y materialización que fuesen de aplicación. Esta limitación también deberá verificarse en el procedimiento de autorización correspondiente.
5. Solamente se pueden implantar establecimientos comerciales en las áreas en las que el planeamiento urbanístico ha asignado expresamente tal uso sea con carácter predominante o con carácter compatible. Todo ello sin perjuicio de las posibles excepciones legalmente previstas.

Artículo 26. Condiciones del uso comercial en áreas industriales existentes. (ED)

1. En los suelos urbanos con uso industrial predominante y uso comercial compatible, se podrán autorizar únicamente:
 - a. Los usos comerciales ligados a la actividad productiva, con un máximo del 30% de la superficie edificable de la parcela en que se ubican, y hasta el límite máximo que le permita la zonificación desarrollada en el PECMa que se sea de aplicación.
 - b. Los usos comerciales especiales con la limitación de superficie derivada del planeamiento urbanístico.



c. Los establecimientos comerciales destinados exclusivamente al comercio mayorista, sin más limitación de superficie que las derivadas del planeamiento urbanístico.

2. En los casos en los que exista la posibilidad de implantación de equipamientos comerciales minoristas en áreas industriales, deberán exigirse las condiciones de integración desarrolladas en el Capítulo 1º del Título IV, según corresponda al caso, así como las distancias necesarias para evitar riesgos a las personas que se pudieran derivar de instalaciones industriales existentes o autorizables en un ámbito próximo.

3. En los casos en los que la administración considere que un área de uso industrial predominante deba transformarse en un polígono de servicios donde el comercial pase a ser el uso que predomine, deberá tramitarse la correspondiente modificación de la ordenación estructural del plan general con la correspondiente evaluación de los efectos que la nueva ordenación pueda provocar en el modelo integral de su territorio.

Artículo 27. Ámbitos de intervención (ED)

El planeamiento urbanístico puede establecer los ámbitos siguientes, con el objetivo de proponer intervenciones de orientación comercial:

- a. Centro urbano comercial. En el caso de áreas residenciales en las que se considere que el uso comercial caracteriza un área, el plan de ordenación detallada podrá definir un ámbito de centro urbano comercial y regular su actividad y establecer las condiciones y los criterios para su desarrollo, todo ello en función de las características de la población (tamaño, distribución concentrada del comercio, áreas urbanas históricas y de valor patrimonial, etc.). En su caso podrá desarrollar un Plan de Centro Comercial Urbano (PCCU), de acuerdo con lo establecido en los artículos del 78 al 80.
- b. Áreas de recualificación turística. En el caso de que identifiquen áreas turísticas donde la actividad comercial presente situaciones de estacionalidad y degradación del espacio público, el planeamiento urbanístico podrá identificar y delimitar ámbitos orientados a un tratamiento de calidad de la oferta comercial en áreas turísticas. Todo ello de acuerdo con los criterios y medidas desarrolladas en los artículos 81 y 82.
- c. Áreas urbanas en transformación comercial. En los casos en que considere que es necesario regular la integración de usos comerciales no previstos en un área, será necesario desarrollar un Plan de Adecuación al Uso Comercial (PAC) que ordene la nueva disposición de usos en los términos previstos en los artículos 70 al 72, y que evalúe los impactos y los efectos acumulativos que éstos puedan provocar.

Artículo 28. Regulación de la integración del comercio (AP)

1. Los planes de ordenación detallada (POD) establecidos en la legislación urbanística, deben regular las condiciones de integración de los locales de actividades comerciales, con objeto de que se adecuen los mismos a los diferentes espacios urbanos, además de regular la publicidad y las condiciones de ocupación de la vía pública.
2. En defecto de regulación municipal de las condiciones de integración de los establecimientos comerciales, será de aplicación subsidiaria la regulación establecida en el Anexo IV “Regulación subsidiaria para la integración comercial”.



CAPÍTULO 2º

CONDICIONES PARA EL SUELO URBANIZABLE

Artículo 29. Condiciones generales para la ordenación del comercio en el suelo urbanizable. (ED)

1. La ordenación del comercio en el suelo urbanizable deberá ser coherente y respetuosa con la estrategia comercial definida por los planes generales en tanto que instrumentos de ordenación integral y de carácter estructural.
2. Los planes de ordenación detallada deberán asimismo justificar el cumplimiento de los principios, objetivos y criterios de ordenación definidos en el artículo 23.

Artículo 30. Condiciones específicas de ordenación del comercio en el suelo urbanizable de uso global residencial. (ED)

1. En suelo urbanizable de uso global residencial los planes de ordenación detallada y, en su caso, los instrumentos de planeamiento que los desarrollan, deberán garantizar el principio de proximidad e integración del comercio con las áreas residenciales.
2. A los efectos de lo previsto en el apartado anterior, se establecen las siguientes condiciones aplicables a los sectores o ámbitos de uso global residencial:
 - a. El instrumento de planeamiento urbanístico que regule un ámbito o sector de suelo urbanizable con uso global residencial, deberá prever necesariamente una edificabilidad de uso comercial mínima correspondiente al 5% y un máximo del 30% de la edificabilidad total ejecutable en el sector.
 - b. De forma complementaria, en función de las dimensiones de los sectores o ámbitos y de su inserción en la estructura urbana, el instrumento de planeamiento urbanístico podrá establecer determinaciones relativas a la ubicación y disposición del comercio.
 - c. El instrumento de planeamiento urbanístico deberá ubicar la superficie comercial en una localización idónea con relación al espacio público que, a su vez, esté debidamente integrada en el sistema de movilidad pública.
 - d. El uso comercial se ha de integrar de manera coherente con el uso residencial. Cuando ambos usos compartan el mismo edificio el uso comercial se ubicará preferentemente en las plantas bajas, donde deberá situarse al menos el 50% de la edificabilidad de uso comercial prevista en el ámbito o sector.
 - e. Cuando el planeamiento urbanístico de detalle permita destinar a uso comercial más del 4.000 m2, se exigirá en sus contenidos una correcta evaluación y análisis de su impacto.

Artículo 31. Condiciones específicas de ordenación del comercio en el suelo urbanizable de uso global terciario. (ED)

La ordenación urbanística del planeamiento de desarrollo sobre suelo urbanizable de uso global terciario (u otros instrumentos de ordenación urbanística de desarrollo que propongan una ordenación detallada) deberá garantizar el principio de cohesión y variedad urbana, para lo cual la edificabilidad destinada a uso comercial no podrá suponer más del 30% del total del sector.

Artículo 32. Condiciones específicas de ordenación del comercio en el suelo urbanizable de uso global turístico. (ED)

La ordenación urbanística del planeamiento de desarrollo sobre suelo urbanizable, (planes parciales de uso mayoritario turístico, u otros instrumentos de ordenación urbanística de desarrollo que propongan una ordenación detallada) deberá garantizar el carácter turístico del mismo para lo cual la edificabilidad destinada a uso comercial no podrá suponer más del 30% del total del sector, por tratarse de un uso compatible y secundario al turístico.



Artículo 33. Condiciones de ordenación del comercio en el suelo urbanizable de uso global industrial (ED)

1. El Planeamiento de ordenación de detalle de los sectores con uso global industrial podrá asignar usos comerciales con las siguientes condiciones:

- a. Usos comerciales ligados a la actividad productiva, con un máximo del 30% de la superficie edificable de la parcela en que se ubican, y hasta el límite máximo que le permita la zonificación desarrollada en el Plan Director Sectorial que se sea de aplicación.
- b. Usos comerciales especiales sin más limitación de superficie que las derivadas del planeamiento urbanístico.
- c. Establecimientos comerciales destinados exclusivamente al comercio mayorista, sin más limitación de superficie que las derivadas del planeamiento urbanístico.

2. El Planeamiento de ordenación de detalle podrá ubicar parcelas con uso comercial minorista orientado al servicio al ámbito industrial, que no podrán suponer más de un 5% de la edificabilidad total del sector, y ubicados en parcelas con uso comercial pleno.

Artículo 34. Suelos sujetos a regulación sectorial específica (AP)

1. Quedan excluidos de las determinaciones de este Plan Director Sectorial de Equipamientos comerciales (PECMa) los suelos sujetos a la siguiente regulación sectorial específica:

- a. Las zonas de Servicio Aeroportuario de acuerdo con la Ley 13/1996
Así en relación con los Ámbitos con regulación específica correspondientes a los terrenos incluidos en las zonas de servicio de los Aeropuertos de Palma o de Son Bonet, se estará a lo dispuesto en la normativa estatal en materia aeroportuaria y, en su caso, a las disposiciones de los Planes Directores de los Aeropuertos de Palma o de Son Bonet, según corresponda, siendo el usos admisible en esos terrenos exclusivamente el uso público aeroportuario.
- b. Las zonas definidas como de servicio portuario de los puertos de Palma y de Alcudia así como el suelo de dominio público portuario afecto como sistema general portuario y el resto de prescripciones desarrolladas en el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina mercante (RD 2/2011).
- c. De acuerdo con la ley 10/2005 de Puertos de las Illes Balears, y el decreto 11/2011 por el que se aprueba el reglamento que la desarrolla se excluyen de la regulación de esta plan las zonas de servicio portuarias relativas a los puertos de competencia del Govern de Illes Balears.
- d. Las zonas de dominio público marítimo terrestres y los terrenos colindantes que estén sujetos a limitaciones y servidumbres, establecidas en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y en el RD 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas; prevaleciendo sobre la interposición de cualquier acción.

2. Estos suelos se rigen por su normativa sectorial correspondiente y los usos que en ellos se permiten están ligados al interés específico sectorial por el que han sido excluidos de este plan.

3. La delimitación de ámbitos de dominio público y zonas de afección representada en la documentación gráfica de este plan debe entenderse sin perjuicio de la contenida en la normativa sectorial vigente en cada momento y en su caso de los correlativos regímenes de restricción o limitación de uso.



TÍTULO IV
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES

CAPÍTULO 1º
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN DEL COMERCIO

SECCIÓN 1º
CONDICIONES GENERALES DE INTEGRACIÓN

Artículo 35. Integración del comercio en las estructuras urbanas (EI)

1. Este documento desarrolla, para las diferentes tipologías de equipamiento comercial, un conjunto de condiciones y criterios para su diseño e implantación, con objeto de facilitar un impacto positivo sobre la calidad de vida, para su correcta integración urbana y para minimizar sus impactos negativos.
2. Este Plan establece los criterios y las condiciones para una mejor integración de los diferentes establecimientos comerciales en las estructuras urbanas y territoriales. Para ello se diferencian dos situaciones: tejidos urbanos compactos y tejidos periurbanos.

Artículo 36. Criterios de la integración en tejidos urbanos compactos. (sa)

1. (EI) El planeamiento urbanístico deberá fomentar la integración de los establecimientos comerciales con el uso residencial a los efectos de una mejor relación con el paisaje, el ambiente urbano, la escala humana de la calle y la generación un tejido urbano vivo. Para ello velará por establecer una relación positiva entre el uso comercial en planta baja y los usos residenciales.
2. (AP) Para garantizar esos aspectos positivos, los establecimientos comerciales, deben respetar los siguientes criterios:
 - a. Respetar el contexto, ámbito o edificio, en el que se integre, mediante la adecuada aplicación de materiales, colores, ritmos, volumetrías, etc.
 - b. Favorecer una relación más directa y articulada con el espacio público.
 - c. Controlar la publicidad exterior bajo las premisas de adecuación al entorno, respeto a la ciudadanía e integración en el diseño general del establecimiento.
 - d. Limitar la ocupación de la vía pública atendiendo a condiciones de accesibilidad universal y calidad del espacio público.
3. (AP) En el caso de centros históricos o áreas de valor patrimonial, o en los casos de arquitectura o entornos de especial valor patrimonial, los establecimientos comerciales deben mitigar y mimetizar su presencia, adecuándose a su entorno, y evitando alterar las condiciones estéticas.

Artículo 37. Criterios de integración en tejidos periurbanos. (sa)

1. (ED) Dado que los tejidos periurbanos se caracterizan por una mayor especialización funcional, estructurada en torno a las infraestructuras de comunicación, lo cual genera una dependencia de la movilidad motorizada basada en el vehículo privado, el planeamiento urbanístico adoptará las medidas oportunas para minimizar los efectos sobre dichas infraestructuras y para integrar soluciones de movilidad sostenible.
2. (AP) Con objeto de mejorar las condiciones de integración, el sistema de planeamiento debe ordenar con los siguientes criterios:



- a. Favorecer un sistema de espacios públicos de calidad que permita el acceso peatonal en condiciones de seguridad y continuidad.
- b. Procurar la mejor integración de los usos comerciales con los usos residenciales.
- c. Articular la mejor relación arquitectónica con el entorno y su inserción territorial y espacial.
- d. Garantizar que la información y publicidad comercial se realice bajo unos parámetros de adecuación y respeto al entorno.

Artículo 38. Otros aspectos a regular en relación con el espacio público. (AP)

Los planes urbanísticos de ordenación detallada y de desarrollo de los mismos, así como las propuestas concretas de actuaciones de edificación de establecimientos comerciales deberán tener en cuenta y respetar:

- a. El cumplimiento del Texto Refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, y de la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears, entendida como una regulación marco que garantiza ciertos aspectos de integración social. Para ello:
 - i. La planificación y urbanización de los espacios urbanos de uso público se efectuará de manera que éstos sean accesibles, en los términos y las condiciones básicos de accesibilidad establecidos reglamentariamente.
 - ii. A tal efecto, tanto el planeamiento general y derivado como los instrumentos de ejecución urbanística garantizarán la accesibilidad universal de los espacios urbanos de uso público, de acuerdo con los criterios básicos fijados en esta ley y según las condiciones básicas establecidas reglamentariamente.
 - iii. Los espacios urbanos de uso público existentes se adaptarán progresivamente para asegurar la accesibilidad universal. Las intervenciones de accesibilidad que se realicen en dichos espacios deberán cumplir los ajustes razonables en los plazos y términos establecidos reglamentariamente.
- b. El cumplimiento de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Illes Balears, para evitar la contaminación lumínica también en el paisaje urbano. Por ello deberán:
 - i. Regular el uso de dispositivos o pantallas con iluminación propia, tanto en cualquiera de las fachadas como en el interior de los locales comerciales, siempre que sean visibles desde la vía pública.
 - ii. Regular la ubicación, dimensiones e iluminación de la publicidad de cualquier tipo y posición.
- c. Igualmente deberán incluir la ordenación y la regulación relativa a la ubicación de las zonas de carga y descarga de suministros minimizando sus impactos sobre el espacio público y la movilidad.

Artículo 39. Condiciones de integración de los establecimientos comerciales y de los equipamientos comerciales de tamaño pequeño. (ED)

1. Sin perjuicio de su consideración o integración dentro de centros comerciales urbanos, las normas para una mejor integración urbana de los pequeños establecimientos comerciales, regularán los aspectos siguientes:

- a. Tratamiento de fachada (huecos, ritmos, materiales, etc.)
- b. Toldos, elementos volados, equipos de climatización, etc.
- c. Integración en el edificio
- d. Publicidad
- e. Ocupación de la vía pública.



2. Estas condiciones se podrán desarrollar en la normativa de los instrumentos de planeamiento, o bien como ordenanzas específicas de ámbito municipal o parcial. En su defecto serán de aplicación las condiciones establecidas con carácter subsidiario en el Anexo IV: Regulación subsidiaria para la integración comercial.

SECCIÓN 2º

DE LOS EQUIPAMIENTOS COMERCIALES DE TAMAÑO MEDIO

Artículo 40. Equipamiento comercial de tamaño medio en bajos comerciales (AP)

Con objeto de conseguir una mejor integración de los equipamientos comerciales de tamaño medio situados en bajos comerciales, estos equipamientos atenderán de manera especial a los siguientes aspectos:

- a. Un correcto tratamiento de la fachada, mediante la apertura de huecos, con ritmos y materiales que aporten calidad e integración coordinada en el edificio en el que se insertan.
- b. Especial cuidado en los elementos volados, toldos, persianas, cierres, etc., de modo que se integren en el diseño general y se oculten los equipos de climatización, rejas y persianas de cierre, etc.
- c. Cuidar su integración con la vía pública, en la posición de sus accesos a la clientela y posición de acceso de mercancías, así como la ocupación de la vía pública mediante zonas de carga y descarga.
- d. En el caso de equipamientos comerciales con fachadas de grandes dimensiones a vía pública, estas deberán tener un tratamiento de calidad y evitar la aparición de grandes paños cerrados, mediante la apertura de huecos o bien descomponiendo fachadas.
- e. Los anuncios publicitarios cumplirán condiciones de integración en la fachada que, salvo que en el planeamiento de ordenación detallada u ordenanzas específicas hubieran establecido otras condiciones, seguirán las siguientes indicaciones:
 - i. Se realizarán en colores acordes con los del edificio y su entorno.
 - ii. Preferentemente se incorporarán en los huecos de fachada, ocupando una superficie máxima del 25% de la superficie del hueco, con un saliente máximo de 5 cm e integrados en el diseño general de la carpintería.
 - iii. En el caso de elementos publicitarios anclados a los paños ciegos de la fachada del local estos deberán ejecutarse en letra corpórea con un saliente máximo 5 cm, y ocupando una superficie máxima de 2 m² de la superficie del paño.
 - iv. En el caso de edificios protegidos o catalogados se atenderá a criterios de integración y respeto con los elementos estructurales y ornamentales del edificio en que se insertan.
- f. Sobre la carga y descarga, deberá atenderse a lo siguiente:
 - i. Los espacios de carga y descarga quedarán incorporados, en la medida de lo posible, en el interior de la parcela o la edificación.
 - ii. En caso de no poder cumplir esta medida deberá justificarse la solución adoptada. En situaciones de alta frecuencia de tareas de carga y descarga la administración municipal podrá exigir que el operador solicite un vado de carácter temporal destinado a este fin.
 - iii. En el caso de existir aparcamiento, se incorporarán aparcamientos para bicicletas, ubicados en proximidad al acceso, y con una dotación mínima de 5 plazas o las que resultaran del estudio de movilidad generada.

Estos criterios o soluciones deberán cumplirse; en el caso de que se demostrara su imposibilidad técnica, se podrán proponer otras soluciones, que podrán ser aprobadas si se justifica el respeto del mismo objetivo final.



Artículo 41. Equipamiento comercial de tamaño medio en edificio completo entre medianeras (AP)

Con objeto de conseguir una mejor integración de los equipamientos comerciales de tamaño medio situados en edificios completos en tipología entre medianeras se atenderá de manera especial a los siguientes aspectos:

- a. Un tratamiento de fachadas de calidad, integrando sus ritmos y materiales a los del ámbito urbano en el que se insertan, y evitando la aparición de grandes paños cerrados mediante la apertura de huecos o descomponiendo fachadas.
- b. La generación de elementos de relación con el espacio público en la planta baja, mediante la aparición de huecos acristalados y/o escaparates, evitando grandes paños cerrados y opacos.
- c. La integración de los toldos y otros elementos volados, así como la ocultación de los equipos de climatización, rejas, persianas de cierre, etc.
- d. El control de la publicidad exterior impidiendo que las fachadas puedan convertirse en elementos publicitarios en sí mismas, con la incorporación de toldos, elementos de cubrición, pancartas, elementos audiovisuales, etc. Se exceptúan las situaciones autorizadas conforme a la normativa u ordenanza de publicidad de aplicación.
- e. Las muestras publicitarias cumplirán condiciones de integración:
 - i. Se realizarán en colores adecuados con los del edificio y su entorno.
 - ii. De manera preferente se incorporarán en los huecos de fachada, ocupando una superficie máxima del 25% de la superficie del hueco, con un vuelo máximo de 5 cm e integradas en el diseño general de la carpintería.
 - iii. En el caso de muestras sobre el paramento de fachada únicamente se permitirá la ejecución de un solo rótulo por edificio, en espacios especialmente diseñados al efecto, mediante letras corpóreas y ocupando una superficie máxima del 5% de la superficie de fachada. No se permite la inserción de este tipo de elementos en el caso de edificios protegidos o catalogados.
 - iv. No se permite la ejecución de letreros o paneles en antepechos de fachada o sobre su línea de alero o elementos similar de la composición arquitectónica.
 - v. En el caso de edificios protegidos o catalogados se atenderá a criterios de integración y respeto con los elementos estructurales y ornamentales del edificio en que se insertan.
- g. En caso de existir, se estudiará la ubicación de accesos al aparcamiento, de modo que su interferencia sobre los flujos peatonales sea la menor posible. Deberán incluir plazas con punto de suministro para vehículos eléctricos.
- h. En el caso de existir aparcamiento, se incorporarán aparcamientos para bicicletas, ubicados en proximidad a los accesos, y con una dotación mínima de 10 plazas o las que resultaran del estudio de movilidad generada.
- i. Carga y descarga.
 - i. Los espacios de carga y descarga quedarán incorporados, en la medida de lo posible, en el interior de la parcela o la edificación.
 - ii. En caso de no poder cumplir esta medida deberá justificarse la solución adoptada. En situaciones de alta frecuencia de tareas de carga y descarga la administración municipal podrá exigir que el operador solicite un vado de carácter temporal destinado a este fin.

Estos criterios o soluciones deberán cumplirse; en el caso de que se demostrara su imposibilidad técnica o muy gran dificultad, se podrán establecer otras soluciones, que se deberá justificar que respetan el mismo objetivo final

Artículo 42. Equipamiento comercial de tamaño medio en edificio completo aislado (AP)

Con objeto de conseguir una mejor integración de los equipamientos comerciales de tamaño medio, situados en edificios aislados en el tejido urbano compacto, se atenderá de manera especial a los siguientes aspectos:

- a. Posición de la edificación.
 - i. En aquellos casos en que las condiciones urbanísticas lo permitan se situará preferentemente en la alineación, conformando un frente de fachada.



- ii. La edificación se situará en la posición que permita una relación más directa con el espacio público facilitando el acceso peatonal.
- iii. Los espacios no ocupados por la edificación tendrán un tratamiento de calidad acorde al uso al que estén destinados.
- iv. El espacio entre la edificación y el viario público de acceso tendrá un tratamiento preferentemente peatonal, integrándose en la medida de lo posible, en el diseño general de la urbanización del espacio público.
- b. Se evitará la generación de fachadas cerradas y sin huecos, formalizando frentes de escala humana.
- c. Cierres de parcela.
 - i. Se priorizarán las soluciones en las que no sea necesaria la ejecución de cierres de parcela, permitiendo una relación más directa entre el equipamiento comercial y el espacio público.
 - ii. En las zonas donde se precisen se ejecutarán cierres de parcela de calidad en sus materiales y en el diseño, de manera especial en los casos en que constituyen el elemento de separación con el espacio público.
- d. Aparcamientos. En caso de que se ejecuten, estos deberán:
 - i. Situar preferentemente en posiciones secundarias de la parcela respecto a la fachada principal de acceso.
 - ii. Incorporará la plantación de un elemento de arbolado por cada 4 plazas de aparcamiento en superficie.
 - iii. Las playas de aparcamiento cumplirán el índice de permeabilidad establecido en esta normativa.
 - iv. Se fomentará el uso de los espacios de aparcamiento fuera de los horarios comerciales.
 - v. Se estudiará la ubicación de sus accesos de tal modo que su incidencia sobre los flujos peatonales sea lo menor posible.
 - vi. Se deberá disponer de plazas de aparcamiento con punto de recarga para vehículos eléctricos, situados en zonas próximas a los accesos. En el caso de ejecutar marquesinas captadoras fotovoltaicas, éstas no computarán como edificabilidad ni ocupación.
- e. Se diseñarán recorridos peatonales de calidad desde el espacio público hasta los accesos peatonales a la edificación, con una clara diferenciación respecto de los materiales empleados en las áreas de aparcamiento y bajo criterios de seguridad y accesibilidad universal.
- f. Los anuncios publicitarios cumplirán condiciones de integración:
 - i. Se realizarán en colores acordes con los del edificio y su entorno.
 - ii. De manera preferente se incorporarán en los huecos de fachada, ocupando una superficie máxima del 25% de la superficie del hueco, con un vuelo máximo de 5 cm, integrados en el diseño general de la carpintería.
 - iii. En el caso de anuncios sobre el paramento de fachada únicamente se permitirá la ejecución de un solo rótulo por edificio, en espacios especialmente diseñados al efecto, mediante letras corpóreas y ocupando una superficie máxima del 5% de la superficie de fachada.
 - iv. No se permite la ejecución de letreros o paneles en antepechos de fachada o sobre su línea de alero o elementos similar de la composición arquitectónica.
 - v. No se admitirán elementos publicitarios exentos de más de 6 m de altura. Su iluminación cumplirá los criterios de respeto a la contaminación lumínica, y se deberá evitar la influencia negativa sobre la seguridad viaria, ni sobre el paisaje del entorno.
- g. Sobre la carga y descarga, se tendrá en cuenta que:
 - i. Los espacios de carga y descarga quedarán incorporados, en la medida de lo posible, en el interior de la parcela.
 - ii. En caso de no poder cumplir esta medida deberá justificarse la solución adoptada. La administración municipal podrá exigir que el operador solicite un vado de carácter temporal destinado a este fin.

Estos criterios o soluciones deberán cumplirse; en el caso de que se demostrara su imposibilidad técnica, se podrán proponer otras soluciones, que podrán ser aprobadas si se justifica el respeto del mismo objetivo final.



SECCIÓN 3º

DE LOS EQUIPAMIENTOS COMERCIALES DE TAMAÑO GRANDE

Artículo 43. Equipamientos comerciales de tamaño grande en bajos comerciales. (AP)

La regulación de este tipo de equipamientos ubicados en bajos comerciales será la establecida en el Artículo 40 para los equipamientos comerciales de tamaño medio.

Artículo 44. Equipamientos comerciales de tamaño grande en edificio completo entre medianeras. (AP)

La regulación de este tipo de equipamientos ubicados en edificios completos de tipología entre medianeras será la establecida en el Artículo 41 para los equipamientos comerciales de tamaño medio.

Artículo 45. Equipamientos comerciales de tamaño grande en edificio completo aislado en tejido urbano compacto. (AP)

Con objeto de conseguir una mejor integración de los equipamientos comerciales de tamaño grande, situados en edificios exentos en el tejido urbano compacto, se atenderá de manera especial a los siguientes aspectos:

a. Posición de la edificación.

- i. La edificación se situará en la posición que permita una relación más directa con el espacio público facilitando el acceso peatonal.
- ii. En aquellos casos en que las condiciones urbanísticas lo permitan se situará preferentemente en la alineación, conformando un frente de fachada.
- iii. Los espacios no ocupados por la edificación tendrán un tratamiento de calidad acorde al uso al que estén destinados.
- iv. El espacio entre la edificación y el vial de acceso tendrá un tratamiento preferentemente peatonal, integrándose en la medida de lo posible, en el diseño general de la urbanización del espacio público.

b. Fachada urbana.

- i. Se exigirá un tratamiento de fachadas de calidad, integrando sus ritmos y materiales a los del ámbito urbano en el que se insertan, y evitando la aparición de frentes ciegos y volumetrías duras mediante la apertura de huecos o la descomposición de las fachadas.
- ii. Las fachadas hacia el espacio público se procurará la formalización de frentes de escala humana y la generación de elementos de relación en la planta baja, mediante huecos acristalados y/o escaparates, evitando grandes paños cerrados y opacos.

c. Accesos.

- i. Se garantizará la inserción y continuidad de los recorridos peatonales en los accesos y su conexión con la trama urbana existente.
- ii. Se cualificará los accesos desde el transporte público y las posibilidades de acceso en bicicleta, con la continuidad de recorridos y aparcamientos específicos.
- iii. Se diseñarán recorridos peatonales de calidad desde el espacio público hasta los accesos peatonales a la edificación, con una clara diferenciación respecto de los materiales empleados en las áreas de aparcamiento y bajo criterios de seguridad y accesibilidad universal.

d. Cierres de parcela.

- i. Se priorizarán las soluciones en las que no sea necesaria la ejecución de cierres de parcela, permitiendo una relación más directa entre el equipamiento comercial y el espacio público.
- ii. En las zonas donde se precisen, se ejecutarán cierres de parcela de calidad en sus materiales y en el diseño, de manera especial en los casos en que constituyen el elemento de separación con el espacio público.

e. Aparcamientos.

- i. En caso de existir, el aparcamiento se situará preferentemente en posiciones secundarias de la parcela respecto a la fachada principal de acceso.



- ii. Al menos el 50% de las plazas de aparcamiento con que cuente el equipamiento comercial se situarán bajo rasante o en la edificación.
- iii. Se incorporarán aparcamientos para bicicletas, ubicados en proximidad a los accesos, y con una dotación mínima de 20 plazas o las que resultaran del estudio de movilidad generada.
- iv. La formalización del aparcamiento en superficie buscará una imagen fragmentada, mediante la incorporación de franjas verdes, espacios y recorridos peatonales, etc. que eviten la imagen de grandes superficies pavimentadas.
- v. Incorporará la plantación de un elemento de arbolado por cada 4 plazas de aparcamiento en superficie.
- vi. Las playas de aparcamiento cumplirán el índice de permeabilidad establecido en esta normativa.
- vii. Se fomentará el uso de los espacios de aparcamiento fuera de los horarios comerciales.
- viii. Se deberán disponer de plazas de aparcamiento con punto de recarga para vehículos eléctricos, situados en zonas próximas a los accesos. En el caso de ejecutar marquesinas captadoras fotovoltaicas, éstas no computaran como edificabilidad ni ocupación.
- ix. El diseño del alumbrado del aparcamiento en superficie atenderá a criterios de eficiencia energética, evitando situaciones de contaminación lumínica.
- x. Se estudiará la ubicación de sus accesos de tal modo que su incidencia sobre los flujos peatonales sea lo menor posible.
- f. Los anuncios publicitarios cumplirán condiciones de integración:
 - i. Se realizarán en colores acordes con los del edificio y su entorno.
 - ii. De manera preferente se incorporarán en los huecos de fachada, ocupando una superficie máxima del 25% de la superficie del hueco, con un vuelo máximo de 5 cm e integrados en el diseño general de la carpintería.
 - iii. En el caso de anuncios sobre el paramento de fachada únicamente se permitirá la ejecución de un solo rótulo por edificio, en espacios especialmente diseñados al efecto, mediante letras corpóreas y ocupando una superficie máxima del 5% de la superficie de fachada.
 - iv. No se permite la ejecución de letreros o paneles en antepechos de fachada o sobre su línea de alero o elementos similar de la composición arquitectónica.
 - v. No se admiten elementos publicitarios exentos de más de 6 m de altura. Su iluminación respetará los criterios de respeto a la contaminación lumínica, y evitar influencia negativa a la seguridad viaria, ni de impactos sobre el paisaje de la isla.
- g. Los espacios de carga y descarga quedarán incorporados en el interior de la parcela.

Artículo 46. Equipamientos comerciales de tamaño grande en edificio completo aislado en tejido periurbano. (AP)

Con objeto de conseguir una mejor integración de los equipamientos comerciales de tamaño grande, situados en edificios aislados en el tejido periurbano, se atenderá de manera especial a los siguientes aspectos:

- a. La posición de las edificaciones atenderá a criterios de integración en el paisaje, evitando situaciones de impacto visual negativo, especialmente desde las infraestructuras de comunicación.
- b. La implantación será respetuosa con el relieve previo, especialmente en grandes parcelas. Se evitara desmontes y diferencias de cotas abruptas con muros de contención.
- c. La volumetría de los edificios será la más articulada posible y cuidará los remates de cubierta por su capacidad de generar la silueta de paisaje. Se atenderá, de manera especial a las visuales desde las infraestructuras de comunicación.
- d. Los colores y acabados se adaptarán a su entorno y a los tradicionales, con objeto de minimizar su impacto paisajístico.
- e. Se procurará la plantación de vegetación en los espacios no pavimentados y de arbolado que ayude a su integración paisajística.
- f. Se evitará la generación de fachadas cerradas y sin huecos. En las zonas de acceso se procurará la formalización de frentes de escala humana.
- g. Accesos.
 - i. Se procurará un diseño de calidad en los accesos, de forma que se dignifique especialmente el acceso peatonal en el sistema viario y con especial atención a los trayectos desde las áreas urbanas próximas y desde las paradas de transporte público.
 - ii. Asimismo se garantizará un acceso seguro e integrado de carril bici con la continuidad de recorridos y aparcamientos específicos.



- iii. Se diseñarán recorridos peatonales de calidad desde el espacio público hasta los accesos peatonales a la edificación, con una clara diferenciación respecto de los materiales empleados en las áreas de aparcamiento y bajo criterios de seguridad y accesibilidad universal.
- h. Cierres de parcela.
- i. Se priorizarán las soluciones en las que no sea necesaria la ejecución de cierres de parcela, permitiendo una relación más directa entre el equipamiento comercial y el espacio público.
- ii. En las zonas donde se precisen, se ejecutarán cierres de parcela de calidad en sus materiales y en el diseño, de manera especial en los casos en que constituyen el elemento de separación con el espacio público.
- i. Características de los aparcamientos.
- i. La dotación mínima de plazas de aparcamiento será 4 de plazas por cada 100 m2 de superficie comercial.
- ii. Al menos el 50% de sus plazas de aparcamiento se situarán bajo rasante o en la edificación.
- iii. Se incorporarán aparcamientos para bicicletas, ubicados en proximidad a los accesos, y con una dotación mínima de 20 plazas o las que resultaran del estudio de movilidad generada.
- iv. Las playas de aparcamiento cumplirán el índice de permeabilidad establecido en esta normativa.
- v. Incorporará la plantación de un elemento de arbolado por cada 4 plazas de aparcamiento en superficie.
- vi. La formalización del aparcamiento en superficie buscará una imagen fragmentada, mediante la incorporación de franjas verdes, espacios y recorridos peatonales, etc. que eviten la imagen de grandes superficies pavimentadas.
- vii. El diseño del alumbrado del aparcamiento en superficie atenderá a criterios de eficiencia energética, evitando situaciones de contaminación lumínica.
- viii. Se deberán disponer de plazas de aparcamiento con punto de recarga para vehículos eléctricos, situadas en zonas próximas a los accesos. En el caso de ejecutar marquesinas captadoras fotovoltaicas, éstas no computarán como edificabilidad ni ocupación.
- ix. Se fomentará el uso de los espacios de aparcamiento fuera de los horarios comerciales.
- j. Los anuncios publicitarios cumplirán condiciones de integración:
- i. Se realizarán en colores acordes con los del edificio y su entorno.
- ii. En el caso de anuncios publicitarios sobre el paramento de fachada únicamente se permitirá la ejecución de un solo rótulo por edificio, en espacios especialmente diseñados al efecto, mediante letras corpóreas, ocupando una superficie máxima del 5% de la superficie de fachada.
- iii. No se permite la ejecución de letreros o paneles en antepechos de fachada o sobre su línea de alero o elementos similar de la composición arquitectónica.
- iv. No se admitirán elementos publicitarios exentos de más de 6 m de altura. Su iluminación cumplirá los criterios de respeto a la contaminación lumínica, y evitar influencia negativa a la seguridad viaria, ni de impactos sobre el paisaje de la isla.
- v. Los espacios de carga y descarga quedarán incorporados en el interior de la parcela.

SECCIÓN 4º

DEL EQUIPAMIENTO COMERCIAL DE ALCANCE TERRITORIAL

Artículo 47. Equipamiento comercial de alcance territorial inserto en tejido urbano compacto. (AP)

La regulación de este tipo de equipamientos en tejidos urbanos tradicionales serán las establecidas en el Artículo 45 para los equipamientos comerciales de tamaño grande.

Artículo 48. Equipamiento comercial de alcance territorial en tejido periurbano. (AP)

1. La regulación de este tipo de equipamientos en tejidos periurbanos serán las establecidas en el Artículo 46 a los equipamientos comerciales de tamaño grande.



2. Asimismo se deben aplicar las condiciones descritas en los artículos 52 a 58 relativos a la minimización de impactos, así como lo referido a la evaluación de impactos y limitaciones descritos en los artículos 50 y 51 y del 59 al 64.

SECCIÓN 5ª. ÁREAS DE ACUMULACIÓN DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES

Artículo 49. Condiciones para la coordinación de varios equipamientos comerciales. (AP)

1. En las áreas en las que el planeamiento urbanístico prevea una situación de área de acumulación planificada, según el Artículo 13. 3.b.i, los planes de ordenación detallada deben establecer unas condiciones de implantación comercial específicas, que deben cumplir los aspectos siguientes:

- a. La coordinación de la posición de la edificación. La posición de los diferentes volúmenes, incluso en parcelas diferentes, deben estar coordinados en su posición en parcela.
- b. Se debe establecer una relación clara con las zonas residenciales colindantes, cuidando sus frentes urbanos, con especial atención a la calidad y continuidad y calidad del paisaje urbanos.
- c. La calidad y coordinación de los trayectos peatonales. Se debe garantizar la continuidad y calidad de los recorridos y accesos peatonales de los diferentes equipamientos. Se debe proponer un diseño unitario.
- d. La coordinación de accesos rodados y uso del aparcamiento. La posición de los aparcamientos no debe ser predominante y en su caso se deben establecer medidas para coordinar los accesos y posición de los mismos. Se debe facilitar el uso abierto de las zonas de aparcamiento.
- e. La continuidad y coherencia de los frentes, por medio de la definición de condiciones volumétricas y de diseño que aseguren la generación de fachadas urbanas bajo un criterio de unidad y homogeneidad, así como la generación de espacios previos de calidad de carácter peatonal.
- f. La coordinación y control de la acumulación de publicidad. Se debe establecer unos parámetros de diseño coordinados para los elementos de publicidad, que permitan la incorporación de los elementos configuradores de la imagen cada operador pero evitando situaciones de competencia visual.
- g. Un diseño coordinado en los cerramientos de parcela. Se debe establecer un diseño coordinado de los elementos de cerramiento de parcela, permitiendo la no ejecución de estos cerramientos en caso de definir condiciones de diseño comunes para la urbanización de los espacios intermedios.

2. Con la finalidad de controlar y verificar la corrección de las externalidades generadas por las Áreas de acumulación planificada de equipamientos comerciales, durante el periodo de información pública de la aprobación inicial del instrumento de planeamiento que corresponda se solicitará informe preceptivo al órgano insular que ejerza la competencia en materia de ordenación del territorio.

3. En el caso de implantación de un equipamiento comercial en un área de acumulación informal (de acuerdo con la definición del Artículo 13. 3.b.ii), sin perjuicio de su posterior planificación, la memoria técnica del proyecto correspondiente incorporará como mínimo al contenido establecido en el artículo 67 de este Plan y deberá evaluar conjuntamente con la actividad propuesta los usos comerciales plenos ya implantados y los previstos específicamente por el plan.

4. De conformidad con el artículo 22 de este Plan, en el procedimiento de adaptación del instrumento de planeamiento general al PECMa se deberá contemplar la ordenación de las áreas de acumulación informal de equipamientos comerciales en el momento en que se den las condiciones objetivas indicadas en el artículo 13.



CAPÍTULO 2º

EVALUACIÓN DE IMPACTOS Y EXTERNALIDADES

Artículo 50. Concepto de impacto y externalidad. (AP)

1. A efectos de este Plan, se consideran como impactos aquellas consecuencias de la implantación de un equipamiento comercial que deben ser estudiadas y evaluadas.
2. Dentro de los impactos, se consideran como externalidades a aquellos impactos generados por los equipamientos comerciales que tienen consecuencias externas a la propia ubicación del equipamiento, cuya resolución es necesaria y que generan costes económicos y de gestión que es necesario que se asuman.
3. De acuerdo con los principios de gestión económica sostenible de las administraciones públicas, y de asunción de las cargas urbanísticas que genera la acción urbanizadora y de usos del suelo, las externalidades generadas deben ser estudiadas y evaluadas de forma previa, justificadas en su solución, y asumidos sus costes y consecuencias.

Artículo 51. Evaluación y tipos de impacto a evaluar. (AP)

1. Se establecen diferentes aspectos y tipos de impacto específicos que puede generar la actividad comercial y que se considera que deben ser evaluados. Así mismo deben cumplirse, en los casos en los que sea necesario, las exigencias procedimentales y documentales de tramitación de Evaluación de Impacto Ambiental exigible de acuerdo con la legislación vigente. Este Plan establece y desarrolla la documentación complementaria exigible a los efectos de esa evaluación, sin perjuicio de cualquier otra que pudiera ser legalmente preceptiva.
2. A efectos de la evaluación de los impactos, se deben tener en cuenta la totalidad de las actividades y usos que formen parte del equipamiento comercial objeto de la tramitación.
3. Con objeto de sistematizar el análisis y evaluación de los impactos y externalidades, este PECMa identifica aquellos aspectos de especial interés y significación, desarrollando los criterios que deben cumplir y limitaciones que sirvan para paliar y minimizar los diferentes impactos.
4. En las propuestas de equipamientos comerciales se deben evaluar los siguientes tipos de impactos:
 - a. Los siguientes impactos de carácter ambiental:
 - i. El consumo global de energía.
 - ii. El consumo de suelo y su permeabilidad.
 - iii. La contaminación de aire.
 - iv. La contaminación acústica.
 - v. La contaminación lumínica.
 - vi. El consumo del agua y la gestión del ciclo agua.
 - vii. La producción y gestión de residuos.
 - b. Los siguientes impactos sobre paisaje y patrimonio.
 - i. Los impactos paisajísticos.
 - ii. Los impactos sobre el patrimonio cultural.



c. Asimismo se identifican otros impactos sobre los tejidos urbanos, que serán evaluados en el momento de redacción de planeamiento general y en el de adaptación de los planes urbanísticos a este PECMa. Son los siguientes:

- i. El impacto de los equipamientos comerciales planificados sobre la actividad urbana.
- ii. El impacto de los equipamientos comerciales planificados sobre el uso del espacio público.
- d. Impactos sobre la movilidad. Que se evaluarán de acuerdo con los estudios establecidos.

5. En los artículos siguientes se desarrollan los criterios de aplicación para minimizar los impactos, asimismo se desarrollan, para algunos de los factores, límites o exigencias obligatorias de aplicación directa que tienen por objeto minimizar los impactos de la implantación.

Artículo 52. Consumo de energía. (sa)

1. (EI) Los equipamientos comerciales deben minimizar el consumo energético directo, y deben cumplir lo establecido en la Directiva 2010/31/UE relativa a la eficiencia energética de los edificios y las previsiones de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de Cambio Climático y Transición Energética. Se trata de un criterio para cumplir el objetivo de minimizar el impacto ambiental global.
2. (EI) Se entiende como consumo energético el destinado para satisfacer la demanda energética del equipamiento y que incluye:
 - a. La energía necesaria para la iluminación de los espacios interiores de las edificaciones y para la iluminación de los espacios exteriores a las mismas y dentro de la parcela (aparcamiento, accesos, carga y descarga, etc.), así como otros elementos publicitarios o auxiliares.
 - b. La energía destinada a la refrigeración, calefacción y ventilación de los espacios interiores.
 - c. La energía para la producción de agua caliente sanitaria
 - d. La energía necesaria para el resto de los equipos auxiliares necesarios para la actividad comercial (cámaras o expositores refrigerados, u otras instalaciones).
3. (AP) La implantación de equipamientos comerciales se debe regir bajo los criterios de eficiencia energética, mediante la incorporación de medidas ambientales y de ecodiseño en los edificios así como potenciando del uso de energías renovables. En el caso de edificios de uso exclusivo exentos se debe reforzar la capacidad de autoconsumo, llegando como mínimo al 50% del consumo de energía previsto. Un mínimo del 70% de la generación de agua caliente sanitaria será mediante placas solares.
4. (AP) Se debe disponer un mínimo de un punto de recarga para vehículos eléctricos por cada 40 plazas de aparcamiento, o bien aquellos estándares mayores que pudiera establecer la normativa sectorial. Se deben situar en zonas próximas a los accesos al establecimiento. En el caso de ejecutar marquesinas captadoras fotovoltaicas sobre aparcamientos o espacios de circulación éstas no computarán como edificabilidad u ocupación.
5. (AP) Los gestores o titulares de los equipamientos comerciales que cumplan cualquiera de estas tres condiciones: más de 1.500 m² de superficie comercial, que tengan instalaciones con una potencia térmica nominal instalada igual o superior a 70KW, o una potencia eléctrica contratada superior a los 100KW, tienen la obligación de desarrollar de forma sistemática una auditoría energética que será revisada e implementada de forma cuatrienal por la administración competente en materia de energía. Esa auditoría deberá estudiar y optimizar las soluciones de producción de energía por fuentes propias.



Artículo 53. El consumo de suelo y su permeabilidad. (sa)

1. (EI) La permeabilidad de suelo es un factor de adecuación ambiental relevante ya que altera y disminuye la recarga natural de acuíferos; la ausencia o reducción de suelo permeable limita las posibilidades de plantación de elementos vegetales e incrementa la acumulación térmica; además en regímenes de tormentas y de lluvias intensas incrementa los problemas de evacuación de aguas. Sin embargo las superficies permeables, u otras medidas dentro de análisis de los sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS), ofrecen un potencial de ajardinamiento y de mejora de su calidad higrotérmica, y facilitan las opciones de intervención y de mejora de la calidad ambiental. Estas superficies permeables se destinarán parcialmente a zonas ajardinadas o de naturalización del lugar.

2. (AP) Por todo ello se establecen los siguientes estándares, criterios y condiciones, en lo relativo a la pavimentación de las superficies no edificadas del interior de la parcela:

- a. En el caso de tipologías comerciales en edificio exento, los equipamientos comerciales deben cumplir el siguiente índice de permeabilidad, o medidas análogas de SUDS, en relación con el tamaño de la parcela:
 - i. Un mínimo de 10% de suelo permeable en las parcelas de uso comercial de 1.500 m² a 4.000 m².
 - ii. Un mínimo del 20% en parcelas con un uso comercial entre 4.000 m² y 25.000 m².
 - iii. Un mínimo del 30% en parcelas con un uso comercial de superficie total mayor de 25.000 m².
- b. En los centros urbanos comerciales:
 - i. En los proyectos de reurbanización se deberá estudiar y limitar el proceso de impermeabilización de suelo, evitando el abuso de pavimentos impermeables frente a otras opciones más blandas y naturales.
 - ii. En el caso de realización de zonas de aparcamiento en superficie evitará su pavimentación total y se procurará el mantenimiento suelo permeable y vegetado.
 - iii. En el caso de construcción de nuevos aparcamientos subterráneos bajo espacios públicos, se mantendrá el máximo del arbolado previo existente, o si fuera imposible, se habilitará espacios con posibilidad de plantación vegetal sobre él.

Artículo 54. La contaminación de aire. (EI)

- 1. La mayor contaminación del aire que genera la actividad comercial se produce de forma indirecta, al provocar nuevos desplazamientos motorizados, o bien por el consumo de energía no renovables para su iluminación, refrigeración /calefacción.
- 2. Si bien ambos aspectos se describen y regulan en otros artículos, se establecen los siguientes criterios generales de minimización de contaminación:
 - a. Prioridad del Plan con las implantaciones comerciales con localizaciones integradas en el tejido residencial.
 - b. Las implantaciones comerciales que primen las soluciones en las que el acceso peatonal sea posible, en condiciones de calidad y seguridad.
 - c. Las actuaciones que faciliten e incentiven un reparto de mercancías sostenible y eficiente.

Artículo 55. La contaminación acústica. (EI)

- 1. La contaminación acústica desde los establecimientos comerciales se produce mediante música de atracción o de ambiente, y por la acumulación de personas que pueden generar molestias sonoras. La coincidencia de zonas con un gran número de establecimientos hoteleros y hostelería, hace que la ocupación de la vía pública (terrazas, lugares de actividad nocturna) pueda ser importante y en horarios nocturnos tiene un impacto muy negativo.



2. Se considera que el conjunto de actividades comerciales y, especialmente, las hosteleras, que se desarrollan en áreas urbanas y en las zonas turísticas generan un impacto acústico negativo con los usos residenciales con los que conviven.

3. Para minimizar este impacto acústico se establecen los siguientes criterios y exigencias:

- Limitación de las músicas ambientales en zonas abiertas de aparcamiento o terrazas.
- Limitación del impacto de acumulación de ruidos en zonas urbanas centrales, y áreas residenciales. Especial atención a los usos hosteleros.
- Identificar el origen de los ruidos y cuantificarlos efectuando mediciones con sonómetro.
- Insonorización de los locales o áreas donde el nivel de ruido sea más alto. Instalar dispositivos de limitación de potencia sonora en los equipos de música y sonido para controlar los niveles acústicos emitidos.

Artículo 56. La contaminación lumínica. (AP)

1. Se debe cumplir lo dispuesto en la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Illes Balears. Con el objetivo de que las actividades comerciales no afecten de forma negativa se establecen los siguientes objetivos:

- Mantener en lo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas, en beneficio de la fauna, la flora y los ecosistemas en general.
- Promover la eficiencia y autosuficiencia energética de los alumbrados exteriores e interiores mediante el ahorro de energía, sin menoscabo de la seguridad.
- Evitar la intrusión lumínica en el entorno doméstico y, en todo caso, minimizar las molestias y los perjuicios que ocasione.
- Prevenir y corregir los efectos de la contaminación lumínica en la visión del cielo.

2. Para ello las características de las instalaciones y de los aparatos de iluminación, tanto en su dimensión como en su diseño y características de la luz cumplirán lo dispuesto en dicha ley.

3. Asimismo se debe cumplir con lo establecido en el art. 36 de la Ley 5/1990 de 24 de mayo de carreteras de las Islas Baleares, que prohíbe que la publicidad que sea visible desde la zona de dominio público de la carretera excepto en travesías, y de manera que sus condiciones de forma, grosor, situación o iluminación no puedan ser perjudiciales para el tráfico ni para los valores estéticos del entorno.

Artículo 57. El consumo del agua y la gestión del ciclo agua. (AP)

1. Las solicitudes de autorización de nuevos equipamientos comerciales exentos en edificio de uso exclusivo deberán evaluar y justificar:

- Los consumos de agua estimados.
- Los caudales disponibles y su procedencia y autorización.
- Los caudales estimados de efluentes de aguas sucias generados.
- Los sistemas de depuración existentes y capacidad y obras de conexión.



2. Las propuestas de intervención cuya superficie construida e impermeabilizada (incluye zonas de aparcamiento impermeabilizadas) tengan un superficie mayor de 2.000 m², deberán resolver la gestión del agua de lluvia, para lo cual se debe prever y ejecutar las infraestructuras necesarias de aljibes o almacenajes, o tanques de tormentas, de modo que puedan gestionar la pluviometría de gran intensidad, tanto por lo que pueda suponer de vertidos al sistema de depuración inasumibles, como su por la capacidad de almacenaje de agua de lluvia y su destino a u otros usos complementarios.

3. Las propuestas se deben diseñar para tener el menor impacto sobre el ciclo del agua.

- a. Implantando sistemas de recogida separativa de aguas residuales y pluviales.
- b. Potenciando el tratamiento de aguas grises para su reutilización, o para riego de zonas ajardinadas.
- c. Potenciando la recogida de agua de lluvia y su uso para el riego de jardinería.
- d. Reduciendo las pérdidas en las redes.
- e. Reduciendo el consumo de agua innecesario.

Artículo 58. La producción y gestión de residuos. (AP)

1. Respecto a la gestión de residuos se plantean las siguientes obligaciones:

- a. En el marco de lo dispuesto en la Ley 8/2019, de 19 de febrero, de Residuos y Suelos Contaminados de la Illes Balears, todo establecimiento comercial debe realizar los esfuerzos necesarios para la minimizar la producción de residuos y para facilitar una gestión adecuada de los mismos.
- b. Se deben cumplir las exigencias de las administraciones o agentes gestores competentes en la recogida y tratamiento de los diferentes residuos.
- c. Se debe realizar la separación de los residuos en las fracciones requeridas para facilitar su reciclaje y tratamiento y adaptarse a los horarios de recogida de los mismos.
- d. Se debe facilitar e incentivar la reducción de generación de residuos, y la recogida de los residuos con las prácticas ambientales adecuadas.

2. Los equipamientos comerciales de superficie mayor de 1.500 m² deben definir un espacio específico suficiente, en el interior a su parcela y con protección visual, para realizar las tareas de gestión de residuos que correspondan.

Artículo 59. Evaluación del impacto sobre movilidad. (AP)

1. (ED) Los equipamientos comerciales tienen un impacto relevante sobre la movilidad tal y como reconoce el marco legislativo vigente: Ley 4/2014 de 20 de junio de transportes terrestres y movilidad sostenible de las Illes Balears, o la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB).

2. (AP) Los equipamientos comerciales deben presentar en su tramitación como documentación para su tramitación un estudio de movilidad (como grandes centros generadores de movilidad de acuerdo con lo desarrollado en la LUIB), así como una estimación de su impacto y medidas a desarrollar.

3. (AP) El Estudio de movilidad generada debe desarrollar las condiciones y los criterios desarrollados en la DA 3ª de la LUIB, con las especialidades descritas en el Anexo II de este Plan. Este estudio se debe integrar como uno de los documentos de la solicitud de licencia comercial de equipamiento comercial.



Artículo 60. Evaluación de riesgos (AP)

1. Los proyectos de equipamientos comerciales deben incorporar en el momento de la tramitación de la correspondiente licencia o autorización, un análisis de la situación respecto a los riesgos que puedan afectar al lugar de su implantación (tanto riesgos naturales como tecnológicos).
2. Se deberá analizar los usos y actividades próximas clasificadas, que puedan suponer algún riesgo en base a la consideración de los equipamientos comerciales como centros de alta concurrencia de personas. Se debe atender con especial atención a la normativa SEVESO de riesgos tecnológicos, así como a los mapas de riesgo de inundabilidad.

Artículo 61. Impactos paisajísticos y sobre el patrimonio cultural (AP)

La implantación de los equipamientos comerciales debe minimizar los impactos sobre los entornos de calidad paisajística o patrimonial, para ellos este Plan establece un conjunto de criterios y medidas desarrolladas en el Artículo 21, apartados 2 y 3, entre otras, que deberán tenerse en cuenta preceptivamente.

Artículo 62. Impacto sobre la actividad urbana y el espacio público (AP)

La actividad comercial tiene un impacto positivo en la actividad urbana y sobre el espacio público, especialmente en los tejidos urbanos más diversificados, cuando se encuentra inserta con otros usos. Para reforzar este impacto positivo este Plan:

- a. Recoge esta dimensión como uno de los principios rectores de este plan en el artículo 4.
- b. Establece criterios de prioridad en la proximidad e integración del comercio con el uso residencial artículo 23.
- c. Establece una regulación supletoria para la preservación de la calidad del paisaje urbano en los artículos 35 a 39.
- d. Fija edificabilidades mínimas y máximas de uso comercial en tejidos de uso global residencial en el artículo 25.

Artículo 63. Impactos inaceptables y exigencia previa del cumplimiento. (AP)

1. Si en el procedimiento de autorización de equipamientos comerciales regulado legalmente y descrito en el artículo 65 de este plan, en la fase de evaluación documental se identificaran impactos de cualquier tipo que no pudieran ser asumidos por su gravedad ambiental, por su impacto inasumible sobre la movilidad, o sobre los espacios de valor ambiental, paisajístico o cultural, o de riesgos, se podrá condicionar la solicitud imponiendo la adopción de las medidas correctoras o compensadoras sobre las externalidades negativas que genere la implantación o la ampliación del equipamiento comercial siempre dentro de lo dispuesto en la legislación de referencia.
2. Cuando la actividad requiera de la ejecución de obras e intervenciones de cualquier tipo, el ejercicio efectivo de la actividad podrá quedar sujeto a la ejecución efectiva de dichas obras e intervenciones, incluso en el caso de que no dependa en exclusiva de la acción del agente solicitante. Para ello se debe señalar este aspecto de forma específica en el proceso de tramitación y en el proceso reglado de concesión de licencia.
3. En determinados tramos del sistema viario primario, y en base a los altos índices de intensidad de uso y a los malos niveles de servicio existentes (nivel E), en tanto no se mejoren sus condiciones de servicio se rechazarán las implantaciones cuyo estudio de movilidad generada pudiera implicar un incremento significativo de intensidad de uso sobre esos tramos. Esos tramos de bajo nivel de servicio están representados en el «Anexo III: Factores limitantes en el Entorno de Palma». Debe considerarse que pueden afectar directamente al nivel de servicio las implantaciones que se sitúen dentro de la franja de afección grafiada como tal en la cartografía de Zonificación detallada (Anexo I).



4. Los grandes centros generadores de movilidad comerciales que se autoricen deberán realizar un seguimiento de la evolución respecto a la movilidad generada, en los plazos que se definan en el mencionado estudio. El seguimiento consistirá en un informe sobre la movilidad generada y la modalidad de transporte de las personas usuarias, y será realizado por el o los propietarios del equipamiento, que lo presentarán ante el ayuntamiento respectivo; este informe se realizará orientado a evaluar que las previsiones iniciales realizadas se cumplen y han sido las adecuadas, y en caso de detectarse desvíos evaluarlos, a su vez, y tomar las medidas necesarias para su corrección a cargo de los promotores y en colaboración y coordinación con las autoridades municipales.

Artículo 64. Herramientas para la gestión de externalidades. (AP)

1. Las externalidades son los impactos generados por la ejecución, desarrollo y gestión posterior de los equipamientos comerciales que tienen consecuencias externas que deben ser asumidas por los actores que propongan la intervención, de acuerdo con lo establecido en la legislación de comercio, en la legislación de ordenación territorial y en la legislación urbanística.

2. Las externalidades pueden implicar:

- a. Aportaciones económicas: las específicas de ejecución, o bien las derivadas de compromisos con desarrollo temporal.
- b. Actuaciones exteriores al ámbito de la intervención: de la parcela, del sector, en espacio público o espacios privados.

3. Para su correcta asunción y seguimiento es necesario:

- a. Que sean evaluados los impactos y externalidades. Esa evaluación se debe realizar de forma conjunta con el documento que concrete la ordenación y su ejecución (proyecto de urbanización o proyecto de dotación de servicios).
- b. Que se concreten, en el caso de que resulten necesarios, los compromisos entre las partes con personalidad y poder para ello.
- c. Que los compromisos económicos o de gestión a desarrollar a lo largo de un periodo estén convenientemente garantizados.
- d. Que las intervenciones necesarias se desarrollen de forma acorde con la ley, pudiendo necesitar en algún caso la modificación del planeamiento.

4. Las herramientas que garantizan la definición de compromisos y asunción de los mismos son:

- a. Los instrumentos de planeamiento.
- b. Los instrumentos de gestión urbanística.
- c. La protocolización de los compromisos de asunción de cargas de urbanización y de cargas económicas adquiridas, con la aportación de las garantías económicas que correspondan. Estos criterios serán previos a la apertura de un equipamiento comercial.
- d. Las auditorías periódicas (energéticas y/o de movilidad) que se establecen como modo de seguimiento, autoevaluación y mejora.

5. Sin perjuicio de determinación legal o reglamentaria, en el caso de que los informes previos a la autorización de un equipamiento comercial establecieran la necesidad de que éste asuma externalidades que se prolonguen en el tiempo; en base al compromiso de asumir la financiación y/o gestión de la adecuación de las infraestructuras de movilidad, transporte público, redes de suministro o de servicios urbanos, o de corrección de los impactos detectados; previamente a su apertura se deberán haber habilitado los mecanismos y garantías económicas suficientes para proceder a su internalización y cumplimiento.

Estas cargas se considerarán como parte del deber legal de conservación. Para su correcta gestión se podrá condicionar la apertura del establecimiento a la constitución de una entidad de conservación necesaria para garantizar estas obligaciones, de acuerdo con la posibilidad recogida en los artículos 29 3 h) y 120 de la LUIB.



TÍTULO V

TRAMITACIÓN E INFORMES

Artículo 65. Autorización de equipamientos comerciales y documentación necesaria. (AP)

1. Sin perjuicio de determinación legal o reglamentaria, el procedimiento de autorización de los equipamientos comerciales que tengan la consideración de gran establecimiento comercial es el dispuesto en la Ley de Comercio de las Illes Balears. La implantación de un equipamiento comercial está sujeta a la obtención de la correspondiente licencia de actividad integrada en los términos previstos en la normativa vigente.

2. Junto con la documentación legal y reglamentariamente exigida, se debe incluir la documentación necesaria y suficiente para la emisión de los informes de evaluación de cumplimiento del PECMa que incorpore además una memoria justificativa específica sobre la materia. De acuerdo con la DA 3ª de la LUIB, en base a su consideración como gran centro generador de movilidad, se debe presentar y tramitar un estudio de movilidad. Este estudio debe desarrollar como mínimo los contenidos descritos en el Anexo II de este plan y seguir el procedimiento de tramitación que corresponda.

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

1. El informe del Consell Insular, de acuerdo con lo dispuesto en la DT Cuarta y con este Plan Sectorial, informa sobre los siguientes aspectos:

- a. En caso de implantación en zonas de afección, sobre el cumplimiento de las exigencias establecidas en este Plan sectorial; a esos efectos, la evaluación de los impactos, deben tener en cuenta la totalidad de las actividades y usos que formen parte del equipamiento objeto de la tramitación.
- b. Sobre su incidencia en las infraestructuras y los servicios públicos supramunicipales. Para lo cual se pueden recabar los informes específicos acordes con las competencias de los respectivos departamentos, entre otros:
 - i. El impacto de movilidad sobre la red de carreteras del Consell.
 - ii. El impacto sobre el medio ambiente, paisaje y patrimonio, de acuerdo con las respectivas competencias.

2. Este informe puede imponer la adopción de medidas compensadoras sobre las externalidades negativas que genere la implantación o la ampliación del equipamiento comercial.

3. Se diferencian los siguientes supuestos específicos:

- a. En el caso de que se trate de una solicitud de equipamiento comercial en un ámbito ya específicamente evaluado, se debe documentar la adecuación de la solicitud a los parámetros previstos en el mismo.
- b. En el caso de solicitarse una ampliación de un equipamiento comercial se está a lo dispuesto en la Disposición Adicional segunda de este PECMa.
- c. En el caso de una propuesta en un entorno que cumpla las condiciones de área de acumulación de equipamientos comerciales, o que su autorización provoque ese supuesto, en su memoria deben evaluarse los efectos acumulativos con su entorno, y la propuesta debe cumplir las determinaciones y criterios establecidos en el Artículo 49.

Artículo 67. Necesidad de una evaluación específica (AP)

1. La solicitud de autorización para la instalación de un equipamiento comercial, debe tramitarse de acuerdo a lo previsto en la legislación vigente señalada en los artículos anteriores.



2. La Memoria técnica, que acompaña la solicitud de tramitación de un equipamiento comercial, debe tener los contenidos que permitan su correcta evaluación por las diferentes administraciones comprometidas. La documentación que analice su idoneidad e impactos debe contener un análisis de la repercusión de la implantación, para lo cual debe:

- a. Describir con precisión la actividad propuesta así como la definición precisa de la superficie comercial máxima propuesta.
- b. Justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el Título II de este Plan.
- c. Evaluar con precisión las características de la parcela objeto de la intervención.
- d. Evaluar las características de su entorno, atendiendo a:
 - i. Los usos existentes, con el objeto de señalar los potenciales problemas de acumulación de actividades de alta afluencia, las actividades que puedan suponer un conflicto de proximidad (seguridad, situaciones de riesgo, evacuación, contaminación ambiental, acústica o lumínica, multiplicación de impactos negativos, etc.).
 - ii. Las capacidades de las redes de servicios urbanísticos básicos disponibles.
- e. En el caso de implantaciones en entornos de calidad ambiental, paisajística o patrimonial, y de acuerdo con los supuestos definidos en el artículo 21, debe realizar una evaluación de su afección sobre el medio ambiente, sobre el paisaje, y sobre el patrimonio.
- f. Debe identificar el alcance de la totalidad de las intervenciones necesarias para resolver las demandas generadas sobre los diferentes sistemas urbanos: movilidad, ciclo completo del agua, sobre los recorridos del sistema de espacios públicos, de sus impactos en lugares sensibles, así como de la necesidad de modificar, ampliar o ejecutar enlaces viarios y/o pasos a diferente nivel sobre línea de ferrocarril u otras infraestructuras y elementos.

3. Se debe incluir el estudio de movilidad generada, con los contenidos y tramitación señalados en la DA3ª de la LUIB.

4. Debe establecer de modo conclusivo:

- a. La definición del ámbito total sobre el que es necesario realizar cualquier modificación o intervención, tanto de suelo como en el subsuelo o vuelo, o en servicios urbanos, sin perjuicio del ámbito de afección del sistema viario que pueda establecer la administración competente.
- b. Si las intervenciones necesarias exigen la necesidad de actuaciones externas.
- c. El documento debe concluir si las actuaciones derivadas de la implantación pueden ser adecuadamente garantizadas y resueltas, y como.

5. No obstante si la solicitud se realiza sobre un ámbito sobre el que un plan urbanístico de ordenación detallada hubiera previsto y evaluado sus impactos de forma específica (relativos al uso y a la magnitud comercial solicitada), y con la documentación descrita en el punto anterior, la documentación podrá ser simplificada, considerando como tal cuando se acoge a los resultados obtenidos en el documento de planeamiento tramitado justificativo.

No se incluyen en este supuesto las siguientes situaciones:

- a. Las áreas de acumulación comercial.
- b. Las propuestas de equipamientos de alcance territorial, los cuales deberán ser evaluados de forma integral en todo caso.

Además se tendrán que cumplir las siguientes condiciones:

- a. El resultado máximo no podrá superar las previsiones globales del planeamiento de referencia.
- b. Las administraciones deberán comprobar que se han descrito y evaluado con precisión los aspectos citados.



Artículo 68. Necesidad de adaptación del planeamiento urbanístico para la implantación de un equipamiento comercial. (AP)

1. Cualquier implantación de un EC deberá producirse al amparo del planeamiento vigente.
2. Las administraciones informantes de la autorización de un EC, de acuerdo con sus respectivas competencias, y en base a la documentación de evaluación recibida, deberá dictaminar:
 - a. Si las intervenciones necesarias exigen la necesidad de actuaciones externas a la parcela del equipamiento comercial.
 - b. Si para ello es suficiente un proyecto de urbanización u otro instrumento de ejecución del planeamiento vigente.
 - c. Si la diversidad de las medidas e intervenciones exigidas, requiere una modificación del planeamiento vigente o la necesidad de redactar y tramitar un instrumento de planeamiento de desarrollo.
3. La eventual modificación o desarrollo del planeamiento puede ser necesaria cuando del resultado de la evaluación del EC se derive la generación de externalidades significativas que impliquen actuaciones externas a la parcela o al ámbito directo de intervención, y cuando éstas no se puedan resolver mediante un proyecto de urbanización o instrumento de ejecución del planeamiento vigente. A modo de ejemplo pueden serlo:
 - a. Por la necesidad de ampliación o de nuevas redes de suministros o ciclo del agua cuando las previstas en el planeamiento vigente se consideren claramente insuficientes.
 - b. Por la necesidad de desarrollar nuevos enlaces o ampliaciones de los existentes en los sistemas de movilidad, al ser estos insuficientes o provocar niveles de servicio de baja calidad.
 - c. Cualquier otra intervención que necesariamente implique una modificación en la ordenación.
 - d. En los casos de acumulación. En el supuesto de que la solicitud presentada produzca un área de acumulación informal (de acuerdo con la definición del Artículo 13.3.b,ii), podrá requerirse la modificación del Planeamiento municipal.
4. Cuando para la implantación de un EC resulte necesaria la modificación o el desarrollo del planeamiento urbanístico, éstos deben permitir afrontar de forma integrada las intervenciones necesarias como consecuencia directa e indirecta de dicha implantación y sólo se podrán llevar a cabo mientras sean conformes al interés general.

Artículo 69. Contenidos y tramitación del plan urbanístico (AP)

1. El plan general necesario, o en su caso el plan de ordenación detallada o plan de desarrollo que se precise, tendrá, sin perjuicio de los contenidos exigidos en la regulación urbanística, los siguientes contenidos específicos:
 - a. Identificación de la movilidad generada e impacto sobre el sistema viario afectado.
 - b. Impacto sobre las parcelas colindantes. Especialmente si se producen efectos de implementación al existir otros usos que puedan generar incremento de cargas por acumulación, como otros equipamientos comerciales u otros usos que puedan suponer riesgos o molestias.
 - c. La evaluación de las externalidades y la resolución efectiva desde el punto de vista de gestión y financiación de las mismas.
2. Derivado del estudio de movilidad, debe contener las medidas necesarias acorde a los siguientes criterios:
 - a. Deben ser sensibles al incremento de demanda de movilidad y a su consideración como gran centro generador de movilidad.
 - b. Deben dimensionar adecuadamente el sistema viario.
 - c. Deben realizar un esfuerzo por la calidad de los trayectos peatonales en el espacio público, y por la integración y continuidad del sistema peatonal y ciclista.



3. Como consecuencia del estudio de movilidad se deben dimensionar de forma adecuada los accesos y dimensiones del sistema viario.
4. Debe evitar que la acumulación o proximidad entre actividades productivas o de almacenaje, y usos comerciales de gran afluencia, puedan producir situaciones de riesgo. Para ello se deben establecer las condiciones o zonificación adecuadas, mediante el estudio de la compatibilidad de usos, dentro de la parcela y en relación con parcelas colindantes o próximas.
5. La tramitación del correspondiente plan general, plan de ordenación detallada o plan de desarrollo, es la establecida en la LUIB, y en función de su alcance, podría incluir contenidos de reforma interior, y por lo tanto llevar asociadas algunas modificaciones de la ordenación vigente del suelo urbano. La documentación urbanística será la exigida en la regulación urbanística en función de su alcance.

TÍTULO VI
ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN
CAPÍTULO 1º
ÁREAS DE TRANSFORMACIÓN
SECCIÓN 1º
PLAN DE ADECUACIÓN AL USO COMERCIAL

Artículo 70. Naturaleza y exigencia de un Plan de adecuación al uso comercial (PAC). (AP)

1. El Plan de adecuación al uso comercial (PAC) es un instrumento que permite ordenar y evaluar de forma integrada las transformaciones necesarias con objeto de adecuar la ordenación de un ámbito urbano a las demandas específicas que genere una alta intensidad comercial.
2. En función de su alcance y contenidos puede tener la consideración de actuación de transformación urbanística de acuerdo con lo descrito en el art 23 de la Ley 12/2017, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB).
3. Este Plan se debe elaborar en los siguientes casos:
 - a. Cuando se haya identificado un área urbana en transformación comercial y se pretenda su regulación.
 - b. En otras zonas urbanas en las que se pretenda incrementar de forma significativa el uso comercial.
4. Su objetivo es resolver la especificidad de las demandas generadas y evaluar y resolver las externalidades que genere una transformación de usos que implique el incremento, extensión o acumulación de usos comerciales.

Artículo 71. Contenidos y tramitación del PAC. (AP)

1. El PAC tendrá los contenidos mínimos para un plan establecidos en la regulación urbanística, y además los siguientes:
 - a. Zonificación. Propuesta coherente y estructurada de zonificación, ordenación de los usos posibles. .
 - b. Evaluación de la potencial movilidad generada, con la consideración de uso de gran afluencia.



c. Evaluación de las externalidades y la resolución efectiva desde el punto de vista de gestión y financiación de las mismas.

2. La tramitación será la propia de un plan de ordenación de detalle, y en función de su alcance podría incluir contenidos de reforma interior, y por lo tanto llevar asociadas modificaciones de la ordenación vigente del suelo urbano.

Artículo 72. Condiciones en las Áreas urbanas en transformación comercial. (ED)

1. El PAC se debe orientar a generar un espacio público de calidad que favorezca la accesibilidad peatonal. Puede delimitar ámbitos de mayor intensidad comercial frente a otros que mantengan otros usos y condiciones.

2. Las determinaciones anteriores deben:

- a. Ofrecer un espacio público de calidad, y en condiciones de accesibilidad peatonal y disponibilidad de transporte público.
- b. Dimensionar y ejecutar una red viaria con la capacidad necesaria acorde con las demandas generadas.
- c. Evitar la acumulación de otros equipamientos comerciales que pudiera acentuar los aspectos negativos. Para lo cual se estudiará preferentemente el ámbito total o aquellas “áreas de acumulación informal” de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 13.3 b.ii.
- d. Se debe evitar:
 - i. La puesta en riesgo de los elementos estratégicos de la infraestructura verde del territorio y/o bienes del patrimonio histórico o cultural.
 - ii. Sobrecargas recurrentes en los viales de acceso, conexión y/o circulación interior, con fenómenos de saturación y/o colapso y problemas de seguridad y riesgos ambientales.
 - iii. Demandas de aparcamiento inasumibles por las infraestructuras existentes o previstas.
 - iv. Sobrepassar reiteradamente los niveles máximos establecidos por la normativa vigente en cuanto a emisiones contaminantes a la atmósfera, niveles de ruido o contaminación lumínica.
 - v. Sobrepassar la capacidad de suministro de agua o electricidad con las infraestructuras y niveles de servicios actuales o previstos.
 - vi. Generar situaciones de emergencia o riesgos para la seguridad de las personas y/o los bienes, como situaciones de colapso en elementos esenciales del sistema sanitario (hospitales), del transporte interinsular (puertos y aeropuerto) o que afecten a la seguridad (parques de bomberos).
 - vii. Generar problemas de carácter social, áreas marginales o de exclusión o desequilibrios territoriales.
 - viii. Cualquier circunstancia de carácter excepcional que lo justifique.

CAPÍTULO 2º

IMPULSO DE LOS CENTROS COMERCIALES URBANOS

Artículo 73. Impulso de los centros comerciales urbanos (ED)

El dinamismo y calidad de los espacios urbanos comerciales se considera de gran relevancia para la vitalidad urbana, todo ello en base a su integración con el tejido residencial, las sinergias que genera su mezcla con otros usos, sus aportación a la actividad urbana y el aprovechamiento de la proximidad de los residentes y de las infraestructuras de transporte público existentes. Para mejorar los centros comerciales urbanos se propone:

- a. La definición de la figura de gestión de centro comercial urbano.



- b. El establecimiento de unas condiciones mínimas de integración del comercio en el paisaje urbano.
- c. La definición de un instrumento urbanístico que permita una visión integrada de recualificación e intervención.

SECCIÓN 1º

FIGURAS PARA LA GESTIÓN DEL CENTRO COMERCIAL URBANO

Artículo 74. Centro Comercial Urbano (ED)

1. Se entiende como “Centro Comercial Urbano” (CCU) a la fórmula de organización comercial de todos los agentes económicos de que operan en un área urbana, que cuenta con una imagen y estrategia propia permanente, y que comparte una concepción global de oferta comercial, servicios, cultura y ocio, así como una única unidad de gestión y comercialización.
2. Los objetivos de los Centros Comerciales Urbanos son:
 - a. Desarrollar proyectos transformadores en sus ámbitos de actuación.
 - b. Prestar servicios básicos complementarios a los de naturaleza pública, como asesoramiento, formación, portal web, central de compras, acuerdos con proveedores y entidades financieras, entre otros.
 - c. Desarrollar acciones de promoción y dinamización comercial.
 - d. Definir e implementar unas señas de identidad a nivel urbanístico y comercial.
 - e. Desarrollar una gestión unitaria y compartir un modelo de funcionamiento y horarios.
 - f. Promover e impulsar la modernización de sus asociados.
 - g. Promover el asociacionismo de los comerciantes y otros operadores dentro del ámbito del CCU.
 - h. Impulsar programas de sostenibilidad medioambiental y urbanística dentro de los ámbitos de los CCU.
 - i. Fomentar la implicación, participación y adhesión a las unidades de gestión de los CCU de las asociaciones más representativas del sector de comercio.

Artículo 75. Requisitos para su constitución. (ED)

Para la constitución de un Centro Comercial Urbano se requiere:

- a. Que exista una asociación de comerciantes legalmente constituida como ente con personalidad jurídica.
- b. Que disponga de estatutos que garanticen la democracia interna de funcionamiento y estén abiertas a cualquier tipo de establecimientos que cumplan los requisitos de admisión.
- c. Que comprenda como asociados al menos al 70% de los establecimientos comerciales y de servicios situados en la zona delimitada.

Artículo 76. Fomento de la constitución de Centros Comerciales Urbanos. ED)

1. En los centros comerciales urbanos las administraciones públicas, de acuerdo con sus respectivas competencias, promoverán la creación de entidades gestión en forma de Centros Comerciales Urbanos.
2. Se incentivará la creación de Centros Comerciales Urbanos mediante las políticas públicas y mixtas que se desarrollen:



- a. Acceso a la obtención de ayudas y recursos públicos destinados a la dinamización y modernización del comercio.
- b. Establecimiento de fórmulas de colaboración público-privada como consorcios, sociedades mixtas municipales, “partenariados”, entre otras.
- c. Desarrollando una Red de Centros Comerciales Urbanos para la colaboración y cooperación entre estas entidades de gestión.
- d. Desarrollando acciones promocionales y de reconocimiento a través de canales institucionales de las Administraciones Públicas.

3. Se fomentará la existencia de una gestión profesionalizada.

Artículo 77. Condiciones para la formalización de identidad de un centro comercial urbano. (ED)

Además de las condiciones de integración de los establecimientos comerciales y las específicas de otros equipamientos comerciales que pudieran estar incluidos, se establecen las siguientes condiciones complementarias coordinación y apoyo a una gestión común:

- a. Coordinación de una imagen común.
 - i. Continuidad y coherencia de los frentes.
 - ii. Definición y desarrollo de una imagen corporativa común.
 - iii. Coordinación y control de la acumulación de publicidad.
- b. Calidad del espacio público y el paisaje urbano.
 - i. Diseño coordinado en los cerramientos de parcela.
- c. Visión integral de la movilidad y accesibilidad
 - i. Calidad de los trayectos peatonales: condiciones de urbanización: materiales y mobiliario urbano.
 - ii. Coordinación con áreas de aparcamiento próximas.
 - iii. Regulación y coordinación de condiciones y horarios de carga y descarga.
 - iv. Condiciones de la recogida de residuos urbanos.

SECCIÓN 2º

PLAN DE CENTRO COMERCIAL URBANO

Artículo 78. Naturaleza y exigencias. (ED)

1. Los Planes de Centros Comerciales Urbanos (PCCU) son instrumentos de política urbana comercial que permiten la ejecución de forma integrada de las actuaciones de reforma necesarias para la formalización y adecuación funcional y ambiental de los centros comerciales urbanos.

2. Entre los objetivos de formalización y adecuación funcional y ambiental se encuentran:

- a. La recualificación del espacio público como espacio de relación.
- b. La mejora de la funcionalidad y el diseño de la trama urbano.
- c. La normalización del mobiliario urbano.
- d. La normalización y adecuación de la señalización comercial.
- e. La ordenación y dotación de plazas de aparcamiento.



- f. La regulación del tráfico.
- g. La ampliación y cualificación de los ámbitos peatonales, la interconexión entre zonas peatonales y con el sistema de transporte público.
- h. La integración del transporte público.
- i. La regulación y habilitación de espacios para la carga y descarga.
- j. La regulación de la recogida de residuos.
- k. Las actuaciones de rehabilitación de fachadas y bajos comerciales.
- l. La renovación de equipamientos e infraestructuras.

3. La delimitación de estos ámbitos se puede plantear en los instrumentos de planeamiento general de cada municipio.

Artículo 79. Contribuciones especiales. (ED)

1. El coste de ejecución de las actuaciones que propongan los planes de centro comercial urbano, en base al beneficio o aumento de valor de los bienes que se produzcan, podrán ser considerados como sujetas a contribuciones especiales, siempre que se ajusten a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (RDL 2/2004, de 5 de marzo); en ese supuesto podrían ser repercutidos sobre los propietarios especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante el uso de figuras de contribuciones especiales así como los gastos de su gestión posterior.
2. Son propietarios especialmente beneficiados a los propietarios de los locales de establecimientos comerciales y de servicios ubicados dentro del ámbito de actuación del plan de centro comercial urbano.

Artículo 80. Iniciativa. (ED)

La iniciativa para la redacción de un Plan de Centro Comercial Urbano podrá partir de la Administración Municipal o bien por un conjunto de establecimientos de comercio y servicios constituidos bajo la figura de Centro Comercial Urbano.

TÍTULO VII

CONDICIONES PARA EL COMERCIO EN ÁREAS TURÍSTICAS

Artículo 81. Condiciones de dignificación del comercio en zonas turísticas. (sa)

1. (EI) El comercio en las áreas turísticas genera zonas con características específicas: un alto componente de estacionalidad, una venta orientada a productos específicos de temporada, una intensa ocupación de la vía pública, y todo ello habitualmente en un contexto de publicidad agresiva. Por ello las zonas comerciales en áreas turísticas deberán ser reguladas específicamente con arreglo a lo dispuesto en este Plan.
2. (ED) La acción pública debe definir las acciones de mejora de la calidad del espacio público de forma acorde con una estrategia de recualificación del espacio público.



3. (ED) Con objeto de garantizar una mejor integración del comercio en estos ámbitos, se establecen unas condiciones de aplicación que son complementarias a las establecidas para la integración del comercio urbano:

- a. Un control de la ocupación de la vía pública, fijando las reglas de ocupación de la misma con respeto a las concesiones administrativas de uso del espacio público, de acuerdo a los siguientes criterios:
 - i. Cumplimiento de la ley de accesibilidad en cuanto a secciones mínimas de paso y continuidad y claridad de los recorridos.
 - ii. Una ordenación del espacio público que garantice una correcta movilidad peatonal.
 - iii. Que los elementos autorizables no alteren las características de paisaje urbano en donde se ubican, regulando, en la propia autorización, los tipos de elementos, tamaños, ubicación y colores, etc.
- b. Desarrollar una regulación de aplicación en los espacios de titularidad privada en frente a vía pública conformados por los retranqueos
 - i. Se trata de espacios privados que conforman el espacio público, y se confunden con él. Su uso y características deben ser controladas y acordes con la configuración estética del propio edificio y de la calle.
 - ii. Desde los ayuntamientos se establecerán unas condiciones coordinadas, con soluciones tipo obligatorias, y/o exigiendo proyectos unitarios por manzanas completas o calles.
- c. Establecer unas obligaciones orientadas a paliar el impacto negativo de los locales que permanezcan cerrados fuera de la temporada estival, sobre los colindantes. Para ello es oportuno regular los materiales y los tipos de cerramiento, la gestión de la limpieza, y el mantenimiento de los espacios privados abiertos visual o funcionalmente a la vía pública.

4. (AP) Se deben respetar las condiciones complementarias referidas a la integración del comercio urbano establecidas en esta normativa, en el ANEXO IV: Regulación subsidiaria para la integración comercial.

Artículo 82. Instrumentos de dignificación del comercio en zonas turísticas. (ED).

1. Las administraciones públicas competentes pueden definir Áreas de recualificación comercial turística cuando sea necesario para una mejor gestión y ordenación del comercio en las áreas turísticas.

Estas áreas se pueden proponer:

- a. Desde el planeamiento urbanístico general en su delimitación y criterios y objetivos (de acuerdo con el artículo 20 de este plan).
- b. Desde los planes de ordenación detallada que ordenen esas zonas.
- c. También se podrán plantear directamente desde las administraciones competentes en comercio; y podrán ser propuestas a iniciativa de las asociaciones ciudadanas u operadores implicados, bajo el control y la supervisión de la administración.

2. En función de las características del área, de sus fines, en función de la escala y del alcance de sus propuestas, se utilizará el instrumento adecuado que podrá ser de diferente alcance:

- a. Un Plan de recualificación comercial integrada de un área turística. Debe contener las ordenanzas específicas de regulación de los aspectos relevantes en relación con el espacio público, y debe establecer las acciones necesarias sobre el espacio público que impliquen cambios en sus funciones, movilidad, mobiliario, y coordinación con intervenciones en fachadas y espacios privados colindantes.
- b. Un Programa de recualificación, mediante la definición de intervenciones de mejora, ya sean públicas o privadas, y la programación de su gestión y ejecución.
- c. Una intervención directa que tenga cabida en un proyecto de urbanización o recualificación.
- d. La implementación de unas ordenanzas específicas.



TÍTULO VIII

REVITALIZACIÓN DE MERCADOS MUNICIPALES Y LONJAS

Artículo 83. Relación con los Centros Comerciales Urbanos. (ED)

1. Los mercados municipales han de constituir elementos vertebradores de la trama urbana comercial, motivo por el cual deben ser reforzados desde la ordenación urbanística municipal.
2. Con objeto de fortalecer su papel, los Ayuntamientos:
 - a. Promoverán la consolidación de los Centros Comerciales Urbanos en torno a los Mercados Municipales.
 - b. Asumirán un papel activo para la creación y el desarrollo de figuras de gestión de Centros Comerciales Urbanos en las que los Mercados Municipales deben tener un papel principal.
 - c. Promoverán la urbanización de sus entornos, priorizando la peatonalización, ordenando las áreas de carga y descarga y la disponibilidad de una red de aparcamientos de alta rotación en la cercanía de los mercados municipales.

Artículo 84. Mejora e impulso a los Mercados Municipales y las lonjas. (AP)

Los Ayuntamientos promoverán la mejora de los Mercados Municipales y las Lonjas con medidas como:

- a. Desarrollo de acciones de rehabilitación energética y de mejora de la accesibilidad física de estos edificios.
- b. Impulso de figuras de gestión para la realización de acciones de dinamización y fidelización comercial.
- c. Facilitando la introducción del producto local y de proximidad.
- d. Impulsando el papel de estos centros como equipamientos comerciales de barrio incorporando servicios de interés para la comunidad como ludotecas, oficinas bancarias, oficinas postales, centros cívicos y otros espacios comunitarios.
- e. Adecuando los reglamentos de funcionamiento, manteniendo en cualquier caso el espíritu comercial de estos equipamientos, con objeto de permitir:
 - i. La inclusión de establecimientos que actúen como dinamizadores comerciales y que complementen el producto fresco ofertado.
 - ii. La incorporación de establecimientos de hostelería, con una limitación máxima del 30% de la superficie para no alterar su carácter.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional Primera.- Adaptación del planeamiento urbanístico (AP)

1. Sin perjuicio de lo que disponen las normas, los anexos y los planos de ordenación de este Plan indicados como de aplicación plena (AP), los planeamientos generales y las normas subsidiarias de planeamiento existentes continúan vigentes, pero deberán adaptarse a este Plan en el plazo máximo de cinco (5) años contados desde su entrada en vigor.

Si el día del vencimiento del plazo indicado el ayuntamiento no ha aprobado definitivamente, o tramitado para la aprobación definitiva cuando corresponda, el expediente relativo a la adaptación al planeamiento general correspondiente, será de aplicación lo previsto en el artículo 15.3 de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial.



2. No se puede proceder a la tramitación y, en su caso, aprobación definitiva de la elaboración de revisión y/o modificación de cualquier instrumento de planeamiento general o de desarrollo que suponga el incumplimiento de las determinaciones previstas en las normas de ordenación del PECMa, tanto de aplicación plena (AP) como de eficacia directiva (ED).

3. No obstante lo establecido en el apartado anterior, los proyectos de elaboración, revisión y/o modificación de planeamiento general o de desarrollo que se encontraban en fase de tramitación en la fecha de publicación de la aprobación inicial del PECMa, se pueden continuar tramitando y ser objeto de aprobación definitiva, siempre que en la fecha indicada hubiera finalizado el periodo de información pública en el procedimiento administrativo correspondiente.

Disposición adicional Segunda.- Régimen de establecimientos comerciales existentes (AP)

Los establecimientos comerciales legalmente existentes o con autorización vigente a la entrada en vigor de este plan, que en virtud de su contenido tengan la consideración de equipamientos comerciales, estarán sometidos al régimen siguiente:

a. Para intervenciones de cambio de actividad de servicios a actividad comercial, o de cambio de uso comerciales especializados a grandes establecimientos comerciales, reforma general integral, nueva implantación o reforma general de instalaciones y servicios, o ampliación de superficie edificada, se aplicarán las disposiciones de aplicación plena (AP) o eficacia directiva (ED) establecidas en este plan para los equipamientos comerciales, sobre la superficie edificada y elementos objeto de intervención. Se entenderá reforma general si el alcance de intervención supera la mitad de la superficie comercial o del desarrollo de los sistemas de instalaciones y servicios existentes.

b. En caso de ampliación de superficie comercial, se atenderá a las limitaciones correspondientes al nivel de la zona en que se ubiquen, de acuerdo con los ámbitos establecidos en este plan.

Disposición adicional Tercera.- Instrucciones técnicas del PECMa (AP)

Corresponde al Pleno del Consell Insular de Mallorca, a propuesta de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la aprobación de instrucciones técnicas relativas al desarrollo de aspectos concretos de la ejecución y gestión de las determinaciones del PECMa, tanto gráficas como escritas, en relación a su clarificación, mejora técnica, adaptación a normativa vinculante sobrevenida que no suponga modificación sustancial, ejecución de sentencias judiciales, o la corrección de errores materiales si procede.

Disposición adicional Cuarta.- Sistema de indicadores de sostenibilidad. (AP)

La primera formulación, revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico general que afecte a suelo con uso comercial asignado, deberá incorporar en su documentación técnica el cálculo de los indicadores de todo el término municipal correspondientes al sistema de indicadores de sostenibilidad territorial para la memoria de las Directrices de ordenación territorial, o en su caso del Plan territorial insular de Mallorca, que se refieran a dicho uso.

Asimismo la evolución de los indicadores que se establezcan puede ser determinante en la revisión y en la orientación que se deba realizar en la revisión de este Plan.

Disposición adicional Quinta.- Afecciones aeronáuticas. (AP)

1. La ejecución de las determinaciones del PECMa se encuentra sometida al cumplimiento de las obligaciones legales y reglamentarias derivadas de las restricciones impuestas por la normativa en materia de seguridad aeronáutica según los apartados siguientes.



2. En las Zonas de Servicio de los Aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet, se estará a aquello que dispone la normativa estatal en materia aeroportuaria y, si procede, a las disposiciones de los respectivos Planes directores. El uso público aeroportuario es el único uso admisible en estos terrenos.

3. Los instrumentos de planeamiento que se elaboren, revisen o modifiquen en despliegue del PECMa, cuando el ámbito de los cuales se encuentre total o parcialmente afectado por las Servidumbres aeronáuticas acústicas del Aeropuerto de Palma de Mallorca o por la huella acústica incluida dentro del Pla director del aeropuerto de Son Bonet, tendrán que incorporar los planos de las servidumbres mencionadas. En los ámbitos afectados no se consideran compatibles los nuevos usos residenciales, dotacionales educativos o sanitarios, ni las modificaciones de la ordenación que supongan el incremento del número de personas afectadas en relación al planeamiento vigente.

4. En las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes a los aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas VOR/DME, NDB, centros de comunicaciones, centros emisores y centros receptores existentes, sintetizados en los planos del Anexo “Afecciones aeronáuticas”, se aplicarán las siguientes restricciones en aplicación de la normativa aeronáutica:

a. Las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas de las infraestructuras mencionadas determinan la altura respecto del nivel del mar que no tiene que sobrepasar ninguna modificación del terreno, elemento de construcción o de instalación fija, así como el gálibo viario y de las vías de ferrocarril.

b. Las propuestas de nuevos instrumentos de planeamiento y la revisión o modificación que se elaboren en desarrollo del PECMa, el ámbito de los cuales se encuentre total o parcialmente afectado por las servidumbres aeronáuticas de las instalaciones mencionadas, requieren del informe de la Dirección General de Aviación Civil en aplicación y en los términos que establece la normativa vigente de seguridad aeronáutica.

c. En las zonas y ámbitos afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación, medios necesarios para la construcción o plantación, requerirá de acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en aplicación y en los términos que establezca la normativa vigente de seguridad aeronáutica.

5. La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de las servidumbres aeronáuticas de los aeropuertos de Palma de Mallorca y Son Bonet, en aplicación de la normativa de seguridad aeronáutica queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en virtud de la cual AESA podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Esta prohibición se podrá extender a los usos del suelo que facultan para la implantación de las actividades mencionadas. Entre otros se incluirán:

a. Las actividades que supongan o impliquen la construcción de obstáculos que puedan inducir turbulencias.

b. El uso de luminarias, incluidos proyectores o emisores láser, que puedan crear peligros o inducir a confusión o error de navegación.

c. Las actividades que impliquen la utilización de muy grandes superficies reflectantes que puedan provocar deslumbramiento.

d. Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.

e. Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que suban interferir en funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

f. Las actividades que faciliten o impliquen la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

g. El uso de mediadores de propulsión o sostén aéreo para la realización de actividades deportivas o de cualquier otro tipo.



6. En aplicación de la normativa vigente en seguridad aeronáutica, en los terrenos incluidos en las Zonas de seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea se prohíbe cualquier construcción, o modificación temporal o permanente del terreno, de la superficie o de los elementos que se encuentren sobre ella, sin consentimiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

Disposición adicional Sexta.- Análisis de riesgos tecnológicos y naturales. (AP)

En el proceso de evaluación y autorización de grandes equipamientos comerciales, de acuerdo con lo descrito en el artículo 60 “Evaluación de Riesgos”, las actividades que se autoricen en su desarrollo, deben presentar en su tramitación un análisis de la situación respecto a los riesgos que puedan afectar al lugar de su implantación (tanto riesgos naturales como tecnológicos); y dentro del marco de la normativa en materia de emergencias, deberán:

- a. Realizar el análisis de riesgos naturales externos, tanto de la propia parcela (por ejemplo, inundaciones) como de las zonas colindantes (por ejemplo, los incendios forestales).
- b. La evaluación de implantaciones deberán contemplar las potenciales limitaciones de las zonas de planificación (ZI/ZA) definidas en los respectivos Planes de Emergencia Exterior (PEE's) de las instalaciones afectadas por la Directiva SEVESO en caso de accidente grave que afecte a su exterior, así como las áreas de la curva de isorriesgo y la zona de vulnerabilidad.

Disposición adicional Séptima.- Evaluación ambiental (AP)

El sometimiento y procedimiento de evaluación ambiental está regulado por su legislación específica: la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación ambiental, y la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de Evaluación Ambiental de las Illes Balears, que en su Anexo II, establece los supuestos que deben someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinario o simplificado.

Con el exclusivo objeto de clarificar la correcta asignación de los proyectos que tienen cabida en este Plan, y su coherencia con los conceptos no definidos en la Ley 9/2018 en sus Anexos I y II, se considera que la referencia a “centro comercial” equivale al denominado como “equipamiento comercial de alcance territorial” (EC At), definido en el Artículo 13 de este plan “Categorías de Equipamientos Comerciales”.

Disposición adicional Octava.- Buenas prácticas para la reducción de impactos (EI)

De forma complementaria a las exigencias normativas descritas en el Capítulo 2, artículos del 52 al 64, se incluyen a modo de criterios y buenas prácticas algunas indicaciones para minimizar los impactos que se generan:

- a. Con objeto de poder cumplir las exigencias definidas en el artículo 52, se proponen las siguientes opciones: el aprovechamiento de las cubiertas para ubicar placas fotovoltaicas, la construcción con materiales aislantes para reducir pérdidas de frío o calor, la creación de sistemas de ventilación mecanizados (regulación de apertura de ventanas), el uso de materiales reflectantes, el uso de bombillas LED, el aprovechamiento de la iluminación natural, y otros análogos.
- b. Respecto a los residuos: fomentar la separación de residuos, recogida selectiva (material de oficina, cartuchos de impresora, etc.), uso de materiales reciclados (para bolsas de compra, por ejemplo), programas de concienciación entre la clientela, reducción del uso de plástico, uso mayoritario de papel y otros materiales que dispongan de certificados de sostenibilidad, etc.
- c. Para una mejor gestión del agua se proponen otras medidas como incluir en los grifos, urinarios, y váteres sistemas de ahorro de agua; y acciones de reutilización del agua en los sanitarios, etc.
- d. Respecto a la contaminación lumínica, señalar la necesidad de cumplir con la Ley 3/2005, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares, de acuerdo con lo descrito en su artículo 39 y que se desarrolla en los artículos 38 b y 56 de esta normativa.
- e. Para lograr una mejor integración paisajística, se recomienda el uso de técnicas constructivas integradoras con el ambiente; así como el respeto a las condiciones de publicidad no impactante, etc.



- f. El cumplimiento de la Norma ISO 14001 (Sistemas de gestión ambiental). El hecho de contar con este certificado constituiría una prueba de los esfuerzos ambientales llevados a cabo por el equipamiento comercial, lo cual proporcionaría un valor añadido para la clientela.
- g. Indicadores. En los diferentes documentos que se desarrollen (auditoria energética y otros análogos), se establecerán indicadores de los aspectos ambientales para poder hacer una evaluación periódica y así determinar los puntos fuertes y débiles. Esta información será de capital importancia para planificar las futuras acciones conducentes a mejorar la sostenibilidad ambiental y reducir los impactos de los respectivos equipamientos comerciales.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria Primera.- Planeamiento urbanístico vigente o en tramitación (AP)

En tanto que el planeamiento urbanístico general municipal no se encuentre íntegramente adaptado al Plan Director Sectorial, será necesaria la adaptación a las disposiciones de aplicación plena (AP) y de Eficacia Directiva (ED) del Plan Director Sectorial en los siguientes supuestos relativos a la tramitación de la formulación, revisión o modificación de planeamiento:

- Los planes generales urbanísticos en tramitación cuyo contenido afecte a la calificación de suelo que admita el uso comercial, que en la fecha de aprobación inicial del Plan Director Sectorial no hubieran superado la fase de exposición pública, o aquellos que habiendo superado dicho trámite hayan transcurrido más de cinco años desde la fecha de su aprobación inicial.
- Los planes urbanísticos de desarrollo que en la fecha de aprobación inicial del Plan Director Sectorial se hallasen en tramitación y que no hubieran superado la fase de exposición pública, o aquellos en los que habiendo superado dicho trámite hayan transcurrido más de cinco años desde la fecha de su aprobación inicial, siempre que posibiliten que más de un 30% de la edificabilidad total se destine a uso comercial.

Disposición transitoria Segunda.- Régimen de autorizaciones y licencias (AP)

En tanto que el planeamiento urbanístico no se encuentre adaptado al Plan Director Sectorial, no se puede proceder a la aprobación o al otorgamiento de autorizaciones, licencias o títulos habilitantes que contradigan las disposiciones de aplicación plena (AP) y de eficacia directiva (ED) del Plan Director Sectorial, según proceda, en los siguientes supuestos:

- Los instrumentos o proyectos de las actuaciones que legitimen la transformación o desarrollo de suelo con uso comercial mayoritario o predominante.
- La implantación de nuevos establecimientos comerciales o ampliación de los existentes que tengan la consideración de equipamiento comercial al amparo de las disposiciones del Plan Director Sectorial.

Sin perjuicio de los informes preceptivos de cada administración sobre la afección a infraestructuras y servicios, y de lo dispuesto en el artículo 66 de este Plan, la verificación del cumplimiento del resto de exigencias establecidas en el Plan Director Sectorial para los casos anteriores se realizará directamente mediante informe del ayuntamiento que tramite el procedimiento sustantivo correspondiente. A esos efectos, la evaluación de los impactos, deben tener en cuenta la totalidad de las actividades y usos que formen parte del equipamiento objeto de la tramitación.

Disposición transitoria Tercera.- Establecimientos comerciales existentes (AP)

- En tanto que el planeamiento urbanístico general municipal y, si procede, el planeamiento de desarrollo, no se encuentren íntegramente adaptados al Plan Director Sectorial, regirán las condiciones siguientes en relación a los establecimientos comerciales legalmente existentes a la entrada en vigor del Plan Director Sectorial que tengan la consideración de equipamiento comercial.
- Con objeto de reducir los impactos ambientales de los establecimientos comerciales existentes de más de 4.000 m² de superficie comercial que se consideren equipamientos comerciales en el Plan Director Sectorial, se establece la obligación de realizar un estudio sobre el impacto actual, en un plazo máximo de cinco años desde la entrada en vigor de esta Plan.



Asimismo para poder tramitar cualquier solicitud de ampliación de los citados equipamientos comerciales será necesario haber realizado el estudio de impacto con los análisis descritos en los puntos anteriores y adjuntar un compromiso de incorporar las mejoras resultantes del estudio de impacto actual presentado, sin perjuicio de las que establezcan las administraciones competentes tras la evaluación del estudio de impacto.

El estudio sobre el impacto actual tendrá los siguientes contenidos:

- a. La obligación de desarrollar una auditoría energética, y en su caso tomar medidas para reducir su consumo e integrar las energías renovables.
 - b. Un estudio de las características de las superficies de aparcamiento y sus posibilidades de mejora.
 - c. Informe de la gestión del ciclo del agua y, en su caso, mejoras para reducir su consumo, y posibilitar su reutilización.
 - d. Informe sobre la contaminación lumínica y, en su caso, propuestas de su reducción.
 - e. Estudio y ordenación de la publicidad, con los criterios de menor impacto.
 - f. Un análisis de la movilidad generada. Con especial atención a:
 - i. Integración del transporte público, mediante los convenios o actuaciones que sean necesarias
 - ii. Mejoras de la accesibilidad peatonal, que garanticen su acceso desde las áreas residenciales, en condiciones de continuidad y facilidad.
3. Será posible la ampliación de equipamientos comerciales sin aplicarse limitaciones de tamaño máximo en base al nivel de la población, o aquellas limitaciones que impliquen exigencias de actuación en el exterior de la parcela, siempre que se reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:
- a. El planeamiento urbanístico lo permita.
 - b. La ampliación sea menor del 10% sobre la superficie comercial previa.
 - c. No se supere un máximo de superficie comercial de 4.000 m2.
4. En la reforma de un establecimiento existente se aplicaran las disposiciones que correspondan según sea el caso, todo ello sin perjuicio de lo que se establezca mediante una instrucción técnica reguladora del régimen detallado de aplicación a cada supuesto. En cualquier caso se podrán autorizar las intervenciones dirigidas a la reforma de los establecimientos existentes para la mejora de las condiciones de seguridad, salubridad, supresión de barreras arquitectónicas y mejoras ambientales y de eficiencia energética.

Disposición transitoria Cuarta.- Expedientes en tramitación (AP)

Será necesaria la adaptación a las disposiciones de aplicación plena (AP) y de Eficacia Directiva (ED) del PECMa, según sea el caso, para los supuestos siguientes:

- a. Los instrumentos o proyectos de las actuaciones que legitimen la transformación o desarrollo de suelo con uso comercial mayoritario o predominante, excepto el destinado a equipamiento público, que hubieran solicitado la aprobación, autorización, licencia o título habilitante dentro de los tres meses anteriores a la aprobación inicial del PECMa.
- b. Los proyectos de establecimientos comerciales con consideración de equipamiento comercial según el PECMa que hubieran solicitado la autorización, licencia o título habilitante dentro de los tres meses anteriores a la aprobación inicial del PECMa.

Disposición final.- Entrada en vigor (AP)

Este plan director sectorial entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de las Islas Baleares.



ANEXO I

ÁMBITOS DE LA ZONIFICACIÓN DETALLADA (AP)

Se desarrolla en tomo aparte en formato DIN A3 a escala 1:15.000, con las siguientes precisiones cartográficas:

- La zona propuesta es un límite máximo y es en todo caso complementaria al planeamiento urbanístico vigente. Esto significa que además será necesario cumplir el resto de las condiciones de ordenación detallada del planeamiento urbanístico vigente en lo relativo a todas las limitaciones y regulaciones complementarias que le sean de aplicación.
- En base a la escala de representación y ante las dudas que puedan surgir, quedan excluidas las zonas de dominio público marítimo terrestres, así como los suelos sujetos a sistemas generales portuarios y aeroportuarios.

ANEXO II

ESTUDIOS DE MOVILIDAD GENERADA

Condiciones y exigencias para los estudios de movilidad. (AP)

1. El objetivo de los estudios de evaluación de la movilidad generada es definir las medidas y actuaciones necesarias para asegurar que la nueva movilidad generada en el ámbito de estudio siga unas pautas caracterizadas por la preponderancia de los medios de transporte más sostenibles.
2. Los estudios de evaluación de la movilidad generada deben:
 - a. Evaluar el incremento potencial de desplazamientos provocado por una nueva implantación de equipamiento comercial.
 - b. Evaluar la capacidad de absorción de los servicios viarios y de los sistemas de transporte, abarcando los sistemas de transporte de bajo o nulo impacto, como los desplazamientos con bicicleta o a pie.
 - c. Definir las intervenciones necesarias para minimizar el impacto negativo sobre la movilidad.
 - d. Valorar la viabilidad de las medidas propuestas en el propio estudio para gestionar de forma sostenible la nueva movilidad.
 - e. Establecer las obligaciones que debe asumir o participar el agente promotor para afrontar la solución de los problemas derivados de esta nueva movilidad generada.
 - f. Deberán tener en cuenta o cumplir los estándares mínimos de reparto modal que establezca el Plan Director Sectorial de Movilidad de las Islas Baleares u otros documentos de alcance análogo.

Contenido de los estudios de movilidad generada. (AP)

1. Los estudios de evaluación de la movilidad generada tienen que evaluar el incremento de movilidad que representan las actuaciones previstas en su ámbito territorial así como su incidencia sobre las redes generales de transporte.



2. Los estudios de evaluación de la movilidad generada han de hacer una estimación del número máximo de desplazamientos que se prevé puede generar esta implantación, indicando la previsión de distribución temporal a lo largo del día y, en su caso, para días punta a lo largo del año y para momentos de máxima afluencia, tanto por lo que se refiere a entradas como a salidas, en función de los aforos máximos. Para la estimación media de movimientos generados se considerarán los siguientes estándares mínimos: 50 viajes/día generados por cada 100 m2 de superficie computable, 15 viajes/día generados por cada 100 m2 de superficie auxiliar. Asimismo se deberá evaluar la repercusión en la movilidad en función de todas las plazas de aparcamiento disponibles, implementando el cálculo en 20 viajes/día generados. Se tomará en consideración la mayor de ambas estimaciones realizadas

3. Su contenido comprende la documentación descrita en la DA 3ª de la Ley 12/2017 con la siguientes precisiones:

- Una memoria descriptiva y justificativa, donde se determina la caracterización de la movilidad en el ámbito afectado antes de la ejecución del gran centro generador, así como la cuantificación de los efectos potenciales de este sobre la movilidad, las infraestructuras y el sistema de transporte.
- Planos de información y, en su caso, de propuesta de nueva ordenación viaria y de transporte.
- Presupuesto estimativo de las actuaciones que se realizarán

4. Además y de forma acorde con su impacto, el estudio deben tener el siguiente alcance, contenidos y documentos:

- Determinación de la movilidad generada por los diferentes usos previstos, representada en un plano a la escala adecuada (1:5.000 de entorno) o planos de las diferentes redes o sistemas de movilidad, diferenciando las existentes y las propuestas con los siguientes contenidos:
 - Propuesta de la red de itinerarios principales para peatones
 - Previsión de la red de itinerarios para transporte colectivo existentes, y propuesta de implantación de las nuevas líneas o prolongación de las existentes.
 - Propuesta de red de itinerarios para bicicletas y determinación de la reserva para aparcamiento de bicicletas.
 - Propuesta de red básica de itinerarios principales de vehículos y determinación de las reservas para aparcamientos de vehículos.
 - En su caso, análisis del impacto en la capacidad y en la seguridad vial de las carreteras, con atención especial a los accesos y, en su caso, propuestas de actuación para garantizarlas y propuestas de modificaciones del Plan local de seguridad vial al efecto de ajustarlo a la nueva situación generada.
 - Representación de las estaciones de ferrocarril y de autobuses interurbanos existentes y de aquellas previstas en un plan o proyecto aprobado definitivamente por la administración competente.
 - Representación de las propuestas de reservas de espacio para carga y descarga de mercancías.
 - Representación de las propuestas de reservas para los vehículos destinados al transporte colectivo y al taxi.
- Encaje y definición de los nodos de unión con la red general del municipio (viaria, peatonal, de bicicletas y de transporte público).
- Propuesta de financiación de los diferentes costes generados por el incremento de movilidad debido a la nueva actuación.

5. Debe incluir las siguientes evaluaciones:

- Respecto al transporte público. Determinar la distancia entre la implantación y un punto de acceso a transporte colectivo, que para ser evaluada debe ser inferior a 500 metros.
- Incluir una descripción de los recorridos, las características de la red viaria, de la red de itinerarios principales para peatones, y las infraestructuras fijas de transporte público, así como de la red de itinerarios de transporte público y de la red de itinerarios para bicicletas.
- Datos sobre la movilidad actual y sobre la prevista con un horizonte de 10 años, con especificación de los datos del tráfico y niveles de servicio de las diferentes redes existentes, expresadas (en función de la magnitud del equipamiento y de los sistemas existentes) con los valores siguientes:



- i. Red viaria: intensidad media diaria de los itinerarios principales, con porcentaje de vehículos pesados, e intensidad de hora punta en laborable y fin de semana. Análisis de los niveles de servicio.
- ii. Red ferroviaria: número de trenes y de viajeros por día. Porcentaje de ocupación.
- iii. Redes de bicicletas y peatones: flujos de las personas usuarias por día y en horas punta. Detección de problemas de capacidad puntuales.
- iv. Red de transporte público y taxi: oferta, recorridos, frecuencias y viajeros/día. Porcentaje de ocupación de los vehículos.
- d. Cálculo de la movilidad generada media, a partir de los estándares establecidos y cálculo de movilidad máxima generada en momentos de máxima afluencia.
- e. Reserva de espacio para los peatones dimensionada a partir de la generación de viajes en hora punta para absorber su flujos.
- f. Distribución de la movilidad generada: estimación del origen y destino del tráfico generado por la implantación singular a partir de estudios de mercado, encuestas o mecanismos similares.
- g. Propuesta de reparto modal de la movilidad generada entre los diferentes sistemas de transporte.
- h. Propuesta de asignación de la movilidad en las diferentes redes: asignación conjunta de la movilidad existente y de la movilidad generada por la implantación singular en las diferentes redes existentes para las horas punta de cálculo. Necesidad de desarrollar planes de movilidad sostenible de las empresas integradas en la intervención.
- i. Propuesta de mejoras en las redes y medidas correctoras referentes a:
 - i. Construcción de nuevas paradas en sistemas de infraestructura fija y de transporte público de superficie y de taxis.
 - ii. Previsión de nuevas líneas de transporte público, prolongación o cambio de trazado de las existentes.
 - iii. Urbanización y/o ampliación de itinerarios para peatones, para transporte colectivo de superficie y para bicicletas.
 - iv. Mejoras en la red viaria, especialmente en cuanto a la garantía de la capacidad y de la seguridad en los accesos y en los viales.
 - v. Otras medidas correctoras.
- j. Comprobación: Descripción de las capacidades de las diferentes redes sin intervenciones y una vez diseñadas las mejoras. Verificación de la simulación de que las redes mejoradas pueden absorber la movilidad generada por la implantación comercial.
- k. Mercancías: Descripción del funcionamiento de las operaciones de carga y descarga en relación con la implantación comercial.
- l. Resumen y conclusiones: Resumen del estudio de movilidad generada en términos fácilmente comprensibles, de los itinerarios finales principales para peatones, de transporte colectivo, de itinerarios para bicicletas y de itinerarios para vehículos y la comparación entre los niveles de servicio en las diferentes redes antes y después de la entrada en servicio de la implantación singular.
- m. Propuesta de financiación de los diferentes costes generados por el incremento de movilidad debido a la nueva actuación.
- n. Propuesta de seguimiento y evaluación. Establecimiento de la obligación de realizar auditorías periódicas de movilidad, que analicen la evolución y efectos sobre la movilidad generada de las medidas propuestas e implementadas por los estudios de movilidad generada; el cumplimiento de las suposiciones iniciales y de las propuestas de mejora y minimización de impacto.

6. En lo que respecta al ámbito de afección sobre el sistema viario existente, el Estudio de movilidad deberá proponer en su fase inicial a la administración competente en carreteras los tramos del sistema sobre los que va a tener consecuencias; esta administración tendrá competencia para ampliar en su caso los tramos a incorporar en el estudio. Asimismo la administración de carreteras ofrecerá los datos existentes, y podrá exigir las mediciones que considere necesarias para obtener una simulación de impacto correcta.

ANEXO III

FACTORES LIMITANTES EN EL ENTORNO DE PALMA (AP)

El entorno de Palma, en tanto que capital insular, aglutina determinadas características significativas que deben ser especialmente estudiadas y analizadas en la evaluación de los impactos de los diferentes equipamientos comerciales, en el procedimiento de autorización de gran establecimiento comercial. Entre esas características destacan:



- La existencia de tramos de la red viaria primaria de la isla (especialmente la vía de cintura Ma-20 y los primeros tramos de la Ma-19 y de la Ma-13) que tienen unos altos índices de intensidad de uso que pueden provocar en momentos determinados un nivel de servicio muy bajo.
- La ubicación de elementos relevantes que conforman los servicios esenciales de sectores estratégicos y de emergencias en ese entorno. Se consideran como tales: los Hospitales, los centros de transporte y de suministro de mercancías, como el Aeropuerto, el Puerto de Palma, MercaPalma, el parque de bomberos y otros análogos.
- La necesidad de procurar la accesibilidad adecuada a esos elementos relevantes y a la población en general evitando el incremento de las limitaciones a sus accesos o a su bloque.

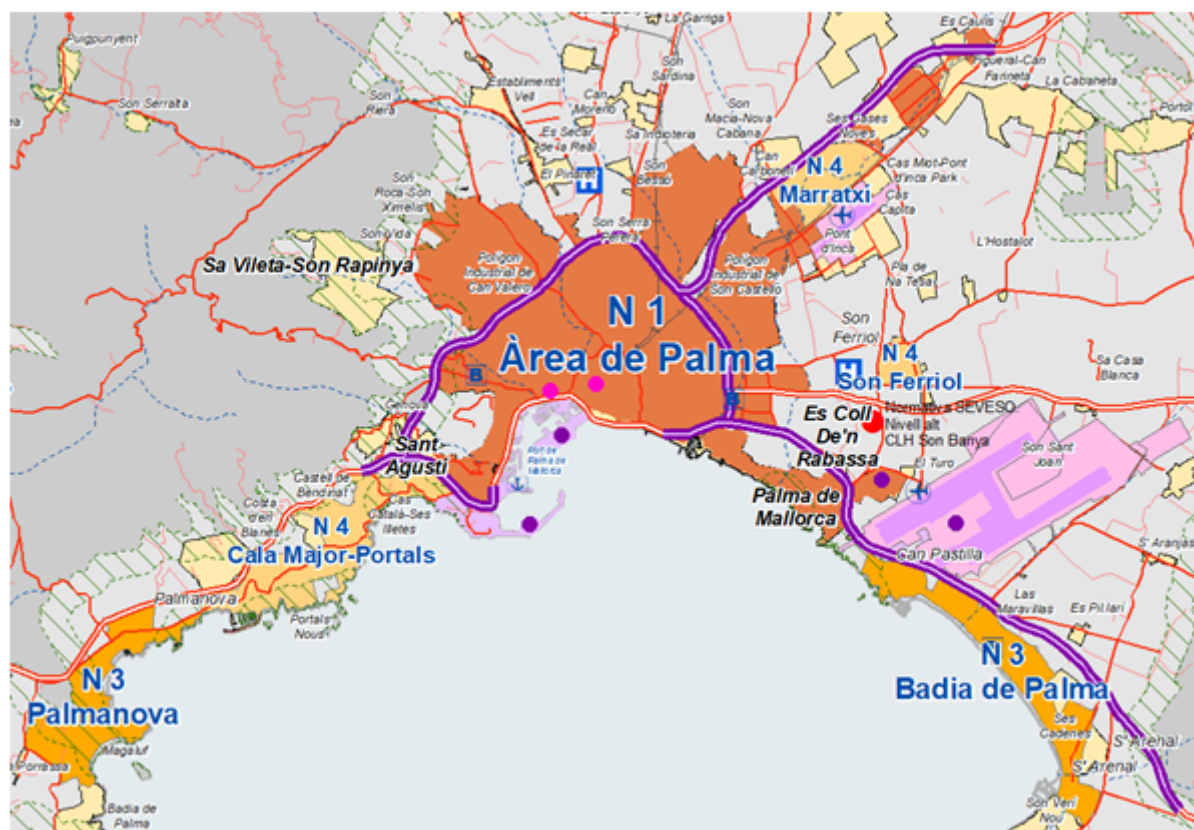
Estos factores identificados pueden suponer un condicionante crítico en el proceso de evaluación de las posibilidades de desarrollo o ampliación de un gran equipamiento comercial y su influencia sobre la funcionalidad del sistema viario, especialmente en el área en relación directa con estos tramos de vía.

Por ello cualquier evaluación deberá ser especialmente sensible con:

- La eficiencia del sistema viario principal de la isla (con especial atención a los tramos descritos).
- El cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 18 del Plan Territorial de Protección Civil de la comunidad autónoma de las Illes Balears (PLATERBAL), este Plan debe establecer las medidas de reducción del impacto de eventuales catástrofes y calamidades; en lo relativo a la ubicación de los elementos relevantes de los servicios esenciales.

Para ello se ha definido una franja de suelo (grafiada en la planimetría del anexo I “zonificación detallada”) en la que se establece que cualquier implantación de equipamiento de alcance territorial (mayor de 4.000 m2 de superficie comercial) está limitada de acuerdo con lo descrito en el artículo 63 de esta normativa y su potencial consideración como impacto inaceptable.





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



ANEXO IV

REGULACIÓN SUBSIDIARIA PARA LA INTEGRACIÓN COMERCIAL (AP)

ORDENANZA DE ADECUACIÓN COMERCIAL

1. Con objeto de conseguir una mejor integración de los diferentes establecimientos comerciales, se establecen las siguientes condiciones. Tienen un carácter subsidiario en el caso del que el planeamiento municipal no lo hubiera regulado, o complementario en el caso de que alguno de los aspectos no hubieran sido regulados.
2. Respecto a los establecimientos comerciales situados en la planta baja de una edificación, estos en su relación con el espacio público atenderán de manera especial a los siguientes aspectos:
 - a. Tratamiento de la fachada. La apertura de huecos, deberá realizarse con ritmos y materiales de fachada que aporten calidad e integración coordinada en el edificio en el que se insertan.
 - b. Especial cuidado en los elementos volados y toldos, de modo que se integren en el sistema de huecos. Los colores serán acordes con el lugar y no llamativos, en todo caso los ayuntamientos podrán establecer uno o varios colores de referencia.
 - c. Los equipos de climatización, rejas y persianas de cierre, etc., deben quedar insertas en la composición de la fachada e integradas en la misma.
 - d. Es necesario cuidar su integración funcional con la vía pública. Para ello se debe estudiar el acceso peatonal y, en caso necesario, el acceso de mercancías así como la ubicación en la vía pública de zonas de carga y descarga.
 - e. En el caso de establecimientos comerciales de grandes dimensiones y/o con fachadas a vía pública de dimensiones importantes, estas deben tener un tratamiento de calidad, y procurar la aparición de huecos con superficies acristaladas o bien componiendo la fachada con ritmos.
 - f. Las muestras publicitarias deben cumplir las siguientes condiciones de integración en la fachada:
 - I. Deben realizarse en colores acordes con los del edificio y su entorno.
 - II. De manera preferente deben incorporarse en los huecos de fachada, ocupando una superficie máxima del 25% de la superficie del hueco, con un saliente máximo de 5 cm. de forma e integradas en el diseño general de la carpintería.
 - III. En el caso de elementos publicitarios anclados a los paños ciegos de la fachada del local estos deben ejecutarse en letra corpórea con un saliente máximo 5 cm y ocupando un espacio virtual máximo de 2 m².
3. Si se trata de edificios completos de uso comercial se debe atender de manera especial a los siguientes aspectos:
 - a. Un tratamiento de fachadas que evite fachadas cerradas y sin huecos, e integrando sus ritmos y materiales a los del ámbito urbano en el que se insertan.
 - b. Debe procurarse generar elementos de relación con el espacio público en la planta baja, mediante la aparición de huecos acristalados y/o escaparates, evitando grandes paños cerrados y opacos, respetando al composición general del edificio en el que se insertan.
 - c. Debe procurar la integración de los toldos y otros elementos volados así como la ocultación de los equipos de climatización, rejas, persianas de cierre, etc.
 - d. El control de la publicidad exterior impidiendo que las fachadas puedan convertirse en elementos publicitarios en sí mismas con la incorporación de toldos, elementos de cubrición, pancartas, elementos audiovisuales, etc. de gran tamaño.
 - e. Las muestras publicitarias cumplirán condiciones de integración:
 - i. Se deben realizar en colores acordes con los del edificio y su entorno.
 - ii. Deben de incorporarse en los huecos de fachada, ocupando una superficie máxima del 25% de la superficie del hueco, con un saliente máximo de 5 cm. e integradas en el diseño general de la carpintería.



- iii. En el caso de muestras sobre el paramento de fachada únicamente se permitirá la ejecución de un solo rótulo por edificio, en espacios especialmente diseñados al efecto, mediante letras corpóreas, de espesor máximo 10 cm. y ocupando una superficie máxima del 5% de la superficie de fachada. No se permite la inserción de este tipo de elementos en el caso de edificios protegidos o catalogados.
- iv. No se permite la ejecución de letreros o paneles en petos de fachada o sobre su línea de alero o elementos similar de la composición arquitectónica.
- v. En el caso de edificios protegidos o catalogados se deben atender a los criterios de integración definidos en los respectivos catálogos de protección urbanística o los criterios de protección patrimonial.

4. En el caso de establecimientos comerciales de grandes dimensiones y/o con fachadas a vía pública de dimensiones importantes

- a. Las fachadas deben tener un tratamiento de calidad, procurando la aparición de superficies acristaladas o bien descomponiendo fachadas.
- b. En caso de existir, la ubicación de acceso al aparcamiento, debe minimizar su interferencia sobre los flujos peatonales.
- c. Carga y descarga.
 - i. Los espacios de carga y descarga deben quedar incorporados, en la medida de lo posible, en el interior de la parcela o la edificación. En caso de no poder cumplir esta medida deberá justificarse la solución adoptada.
 - ii. En caso de alta frecuencia de labores de carga y descarga la administración municipal podrá exigir que el operador solicite un vado destinado a este fin.

5. Se establece una regulación de elementos iluminados o con luminancia propia, con objeto de cumplir la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Illes Balears, así como con objeto de evitar elementos de contaminación lumínica, que puedan producir alteraciones significativas y negativas en el paisaje urbano, se regula:

- a. El uso de dispositivos o pantallas con iluminación propia, tanto en las fachadas como en el interior de los locales comerciales si son visibles desde la vía pública. No se autorizan si suponen un impacto negativo y/o superan las intensidades y efectos negativos o no autorizables (sobre la seguridad vial, sobre el valor patrimonial del edificio o del espacio público o de su entorno, o impactos sobre la contaminación lumínica o confort visual de los residentes próximos y de los viandantes).
- b. Se debe regular la ubicación, dimensiones e iluminación de la publicidad de cualquier tipo y posición de forma acorde con los principios de la legislación de referencia.

ANEXO V

ESTUDIO DE INCIDENCIA PAISAJÍSTICA (AP)

DEFINICIÓN

Sin perjuicio de su posible desarrollo legal o reglamentario, el estudio de incidencia paisajística es un documento técnico destinado a considerar las consecuencias que tiene sobre el paisaje la ejecución de las actuaciones, relativas a la planificación o desarrollo de los equipamientos comerciales y a exponer los criterios adoptados para su integración.

OBLIGATORIEDAD

1. El estudio de incidencia paisajística se requiere, sin perjuicio de regulación legal o reglamentaria, en los supuestos definidos en el artículo 21.4. de la normativa del PECMa, y que son los siguientes:



- a. Los situados en las franjas de afección de los espacios con valor ambiental definidas en el Plano de afecciones.
- b. Los situados en ámbitos de valor patrimonial reconocido (conjuntos históricos, otros BIC o sus entornos declarados y bienes catalogados).
- c. Los situados en parcela colindante o con frente a suelo rústico, en ámbitos paisajísticos que se consideren como frágiles en los instrumentos de ordenación del territorio, urbanísticos o de protección de paisaje

1. Este estudio forma parte de la documentación exigible para su perfecta tramitación, en los supuestos establecidos, y tiene que ser informada preceptivamente.
2. El promotor o promotora del proyecto es la persona obligada a presentar el estudio de incidencia paisajística que tendrá que ser elaborado por personal técnicamente competente.

CONTENIDO

El estudio de incidencia paisajística debe tener el siguiente contenido:

- a. La descripción del estado del paisaje: principales componentes, los valores paisajísticos, la visibilidad y fragilidad del paisaje en el que se implanta tanto desde horizontes próximos y lejanos.
- b. Las características del proyecto: emplazamiento e inserción, documentos que definen el proyecto tales como, alzados, secciones, plantas, volumetría, colores, materiales y otros aspectos relevantes, con representación tridimensional realista y simulación de implantación en el entorno existente, tanto en percepción cercana como lejana.
- c. Los criterios y medidas de protección, integración, corrección o compensación paisajística: impactos potenciales, análisis de las alternativas, justificación de la solución adoptada, descripción de las medidas adoptadas para la prevención, corrección y compensación de los impactos negativos existentes y/o generados.
- d. El estudio debe ir acompañado de los documentos gráficos necesarios que permitan visualizar los impactos y las propuestas de integración del proyecto en el paisaje, con especial atención a su relación visual con los elementos de referencia en el ámbito en el que se inserte.





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

Anexo I: Zonificación pormenorizada

MARZO 2019

ELABORADO POR:

 **cotesa**



ANEXO I: ÁMBITOS DE LA ZONIFICACIÓN (AP)

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

El Plano de Ordenación.

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

Anexo: Zonificación pormenorizada.

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

Consideraciones y precisiones

- Zonas exteriores a los ámbitos grafiados

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

- Condiciones necesarias pero no suficientes

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

- Suelos excluidos por regulación específica

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

- Posibilidad y requisitos de ajuste de los ámbitos

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

Niveles y listados de ámbitos

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

Nivel 1.

Que incluye el área Palma y su entorno inmediato.

Nivel 2.

Que incluye las siguientes poblaciones.

- Inca
- Manacor

Nivel 3.

Que incluye los siguientes ámbitos y poblaciones:

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

Nivel 4.

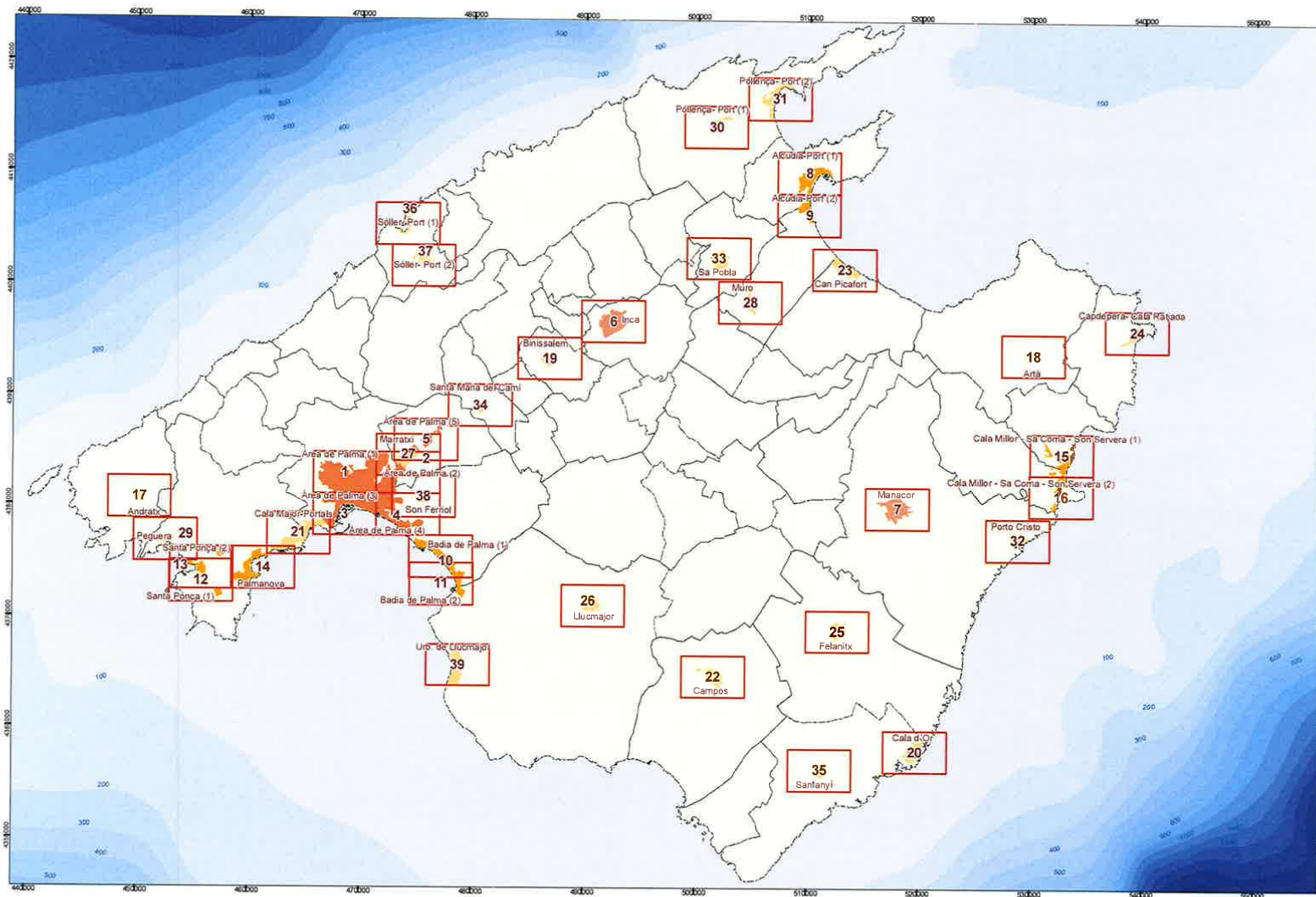
Que incluye los siguientes ámbitos y poblaciones:

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

Nivel 5.

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



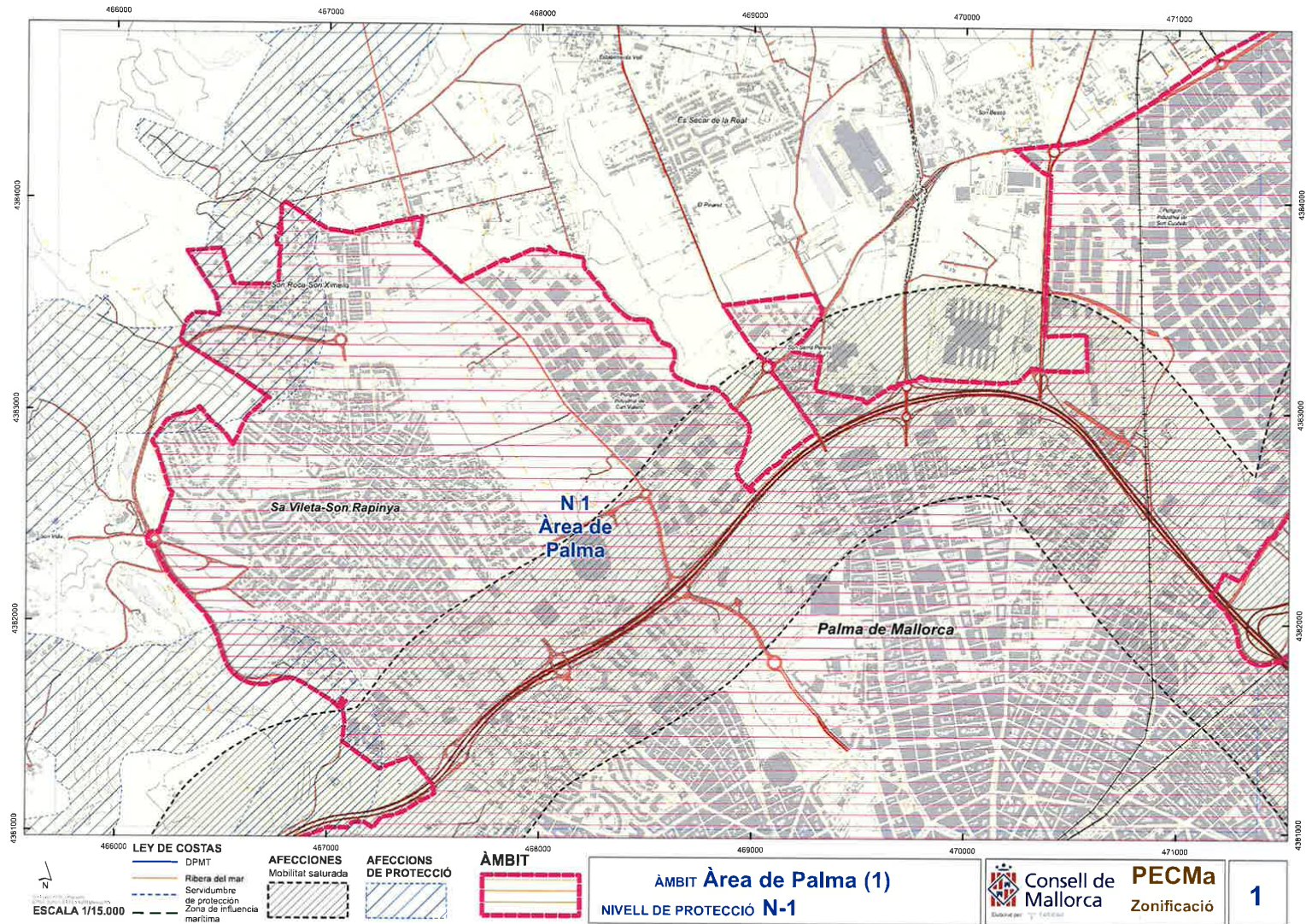


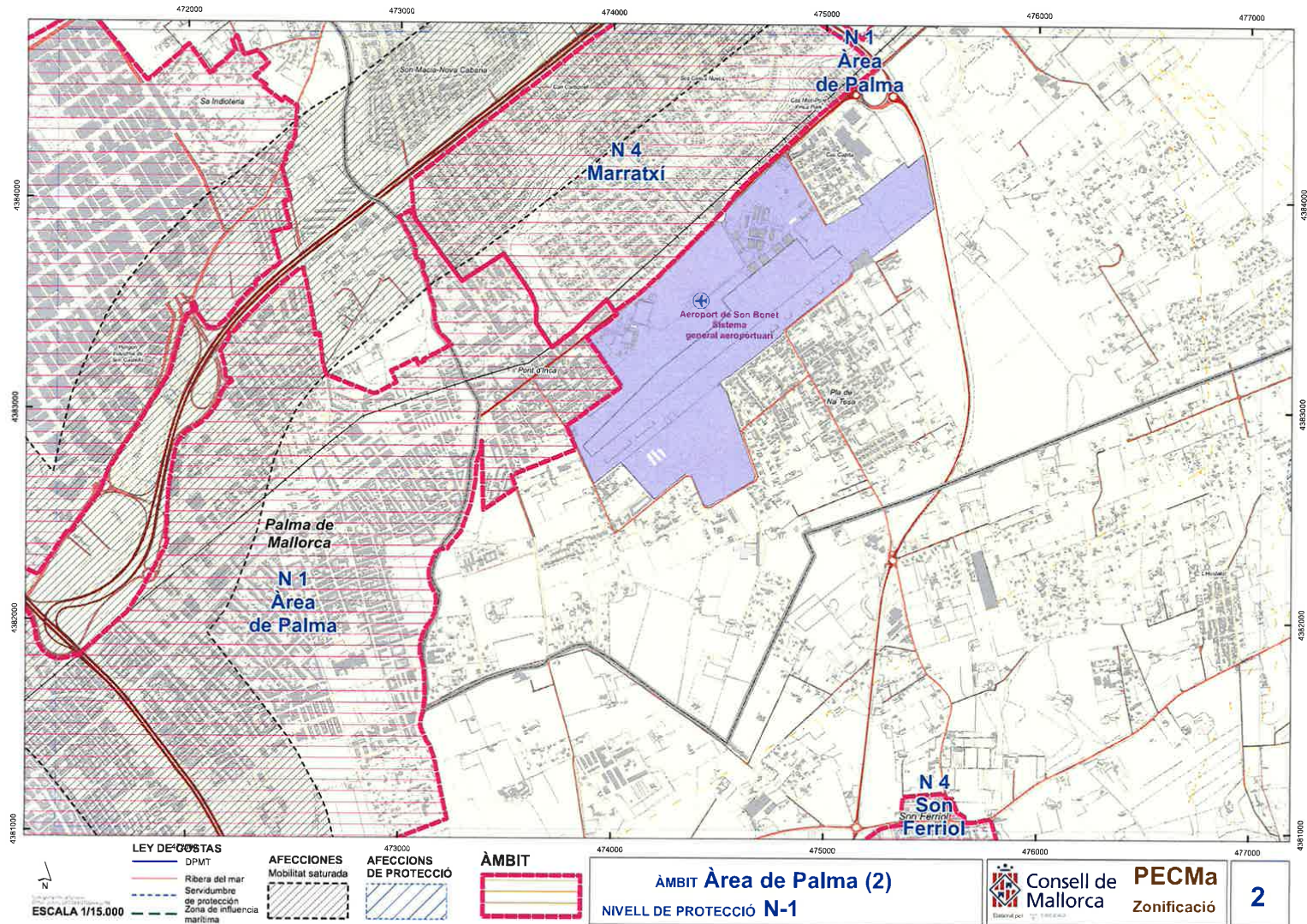
ESCALA 1/300.000

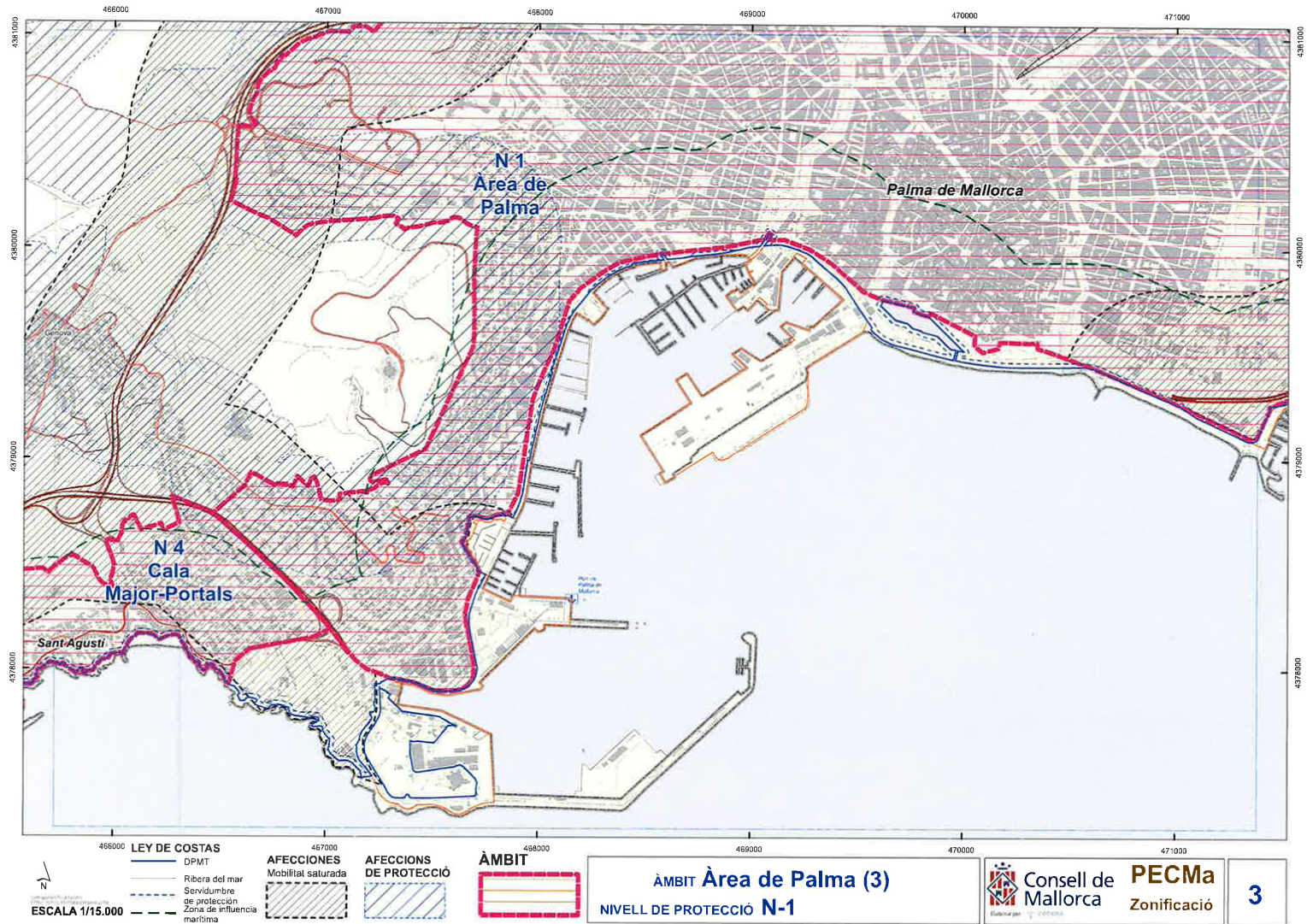
Consell de Mallorca

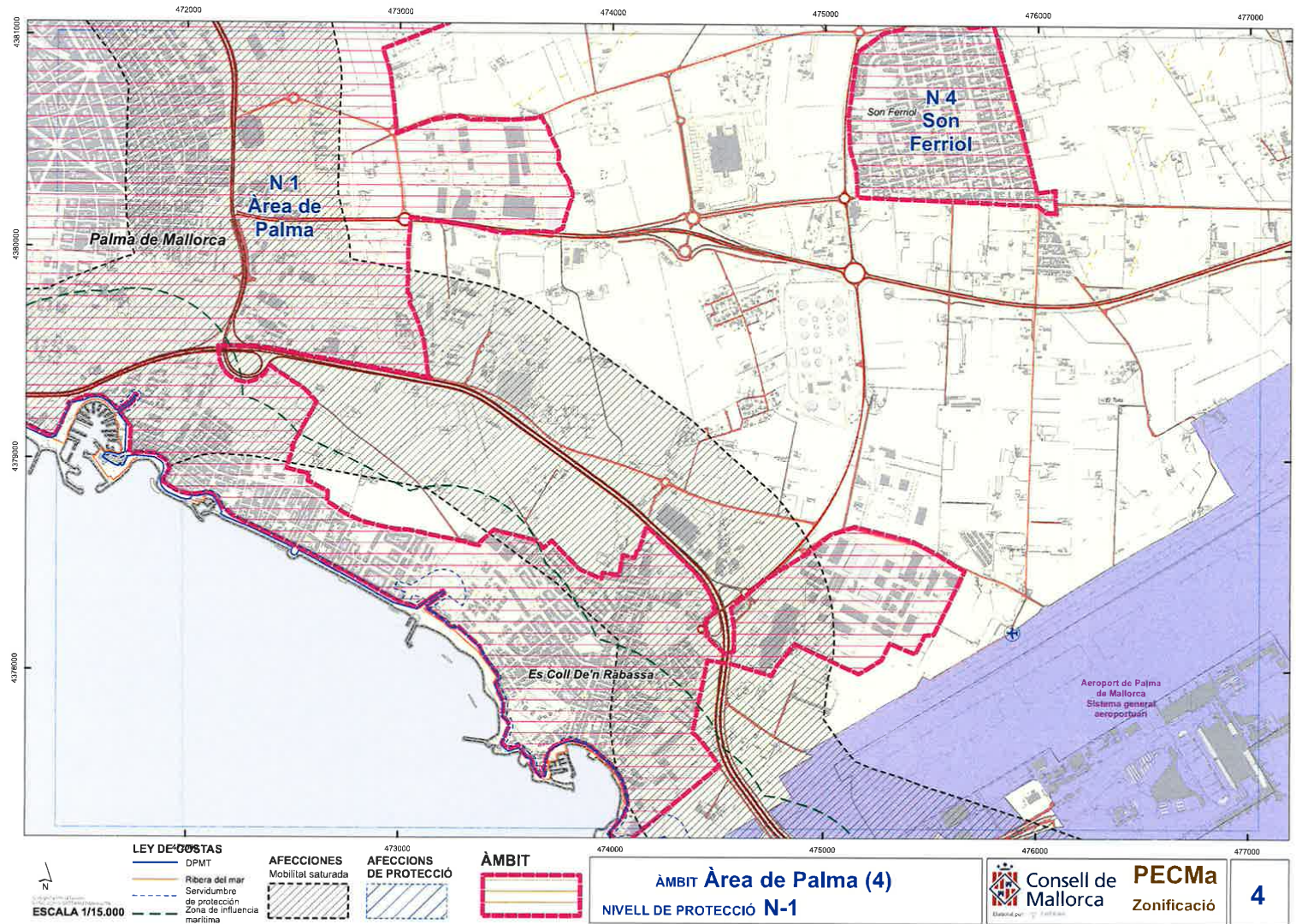
PECMa
Zonificació
Detallada

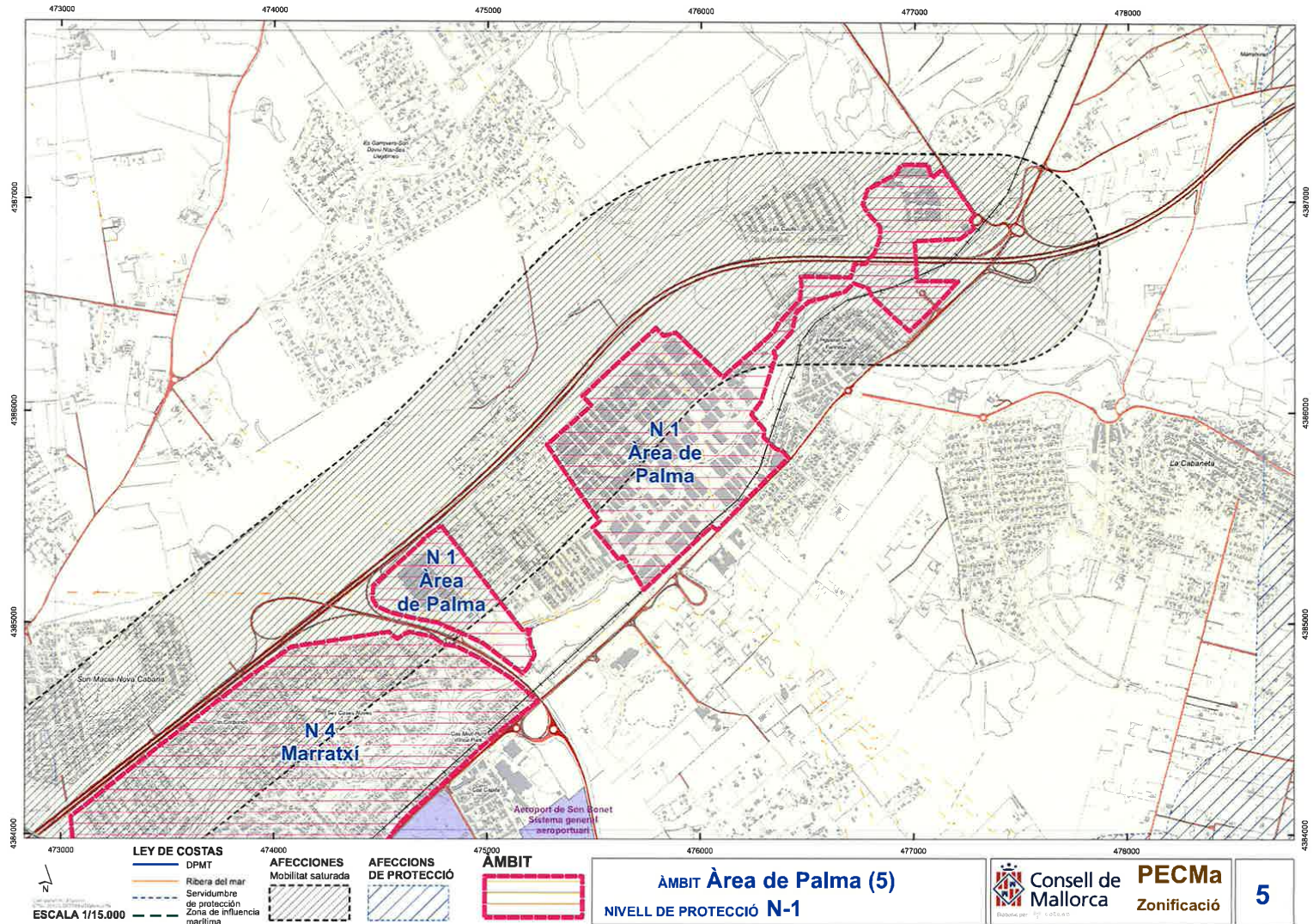
PLÀ
GUÍA

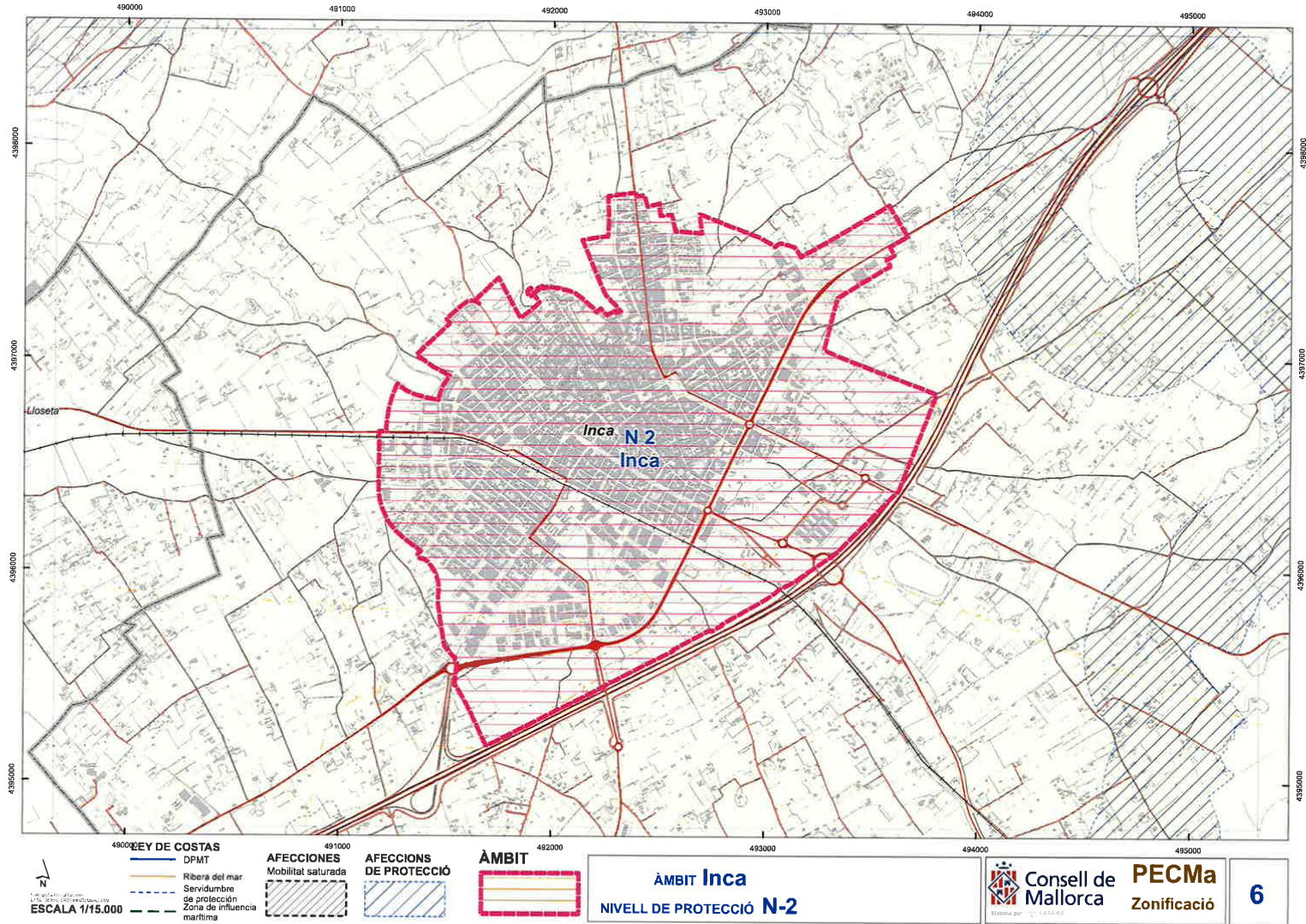


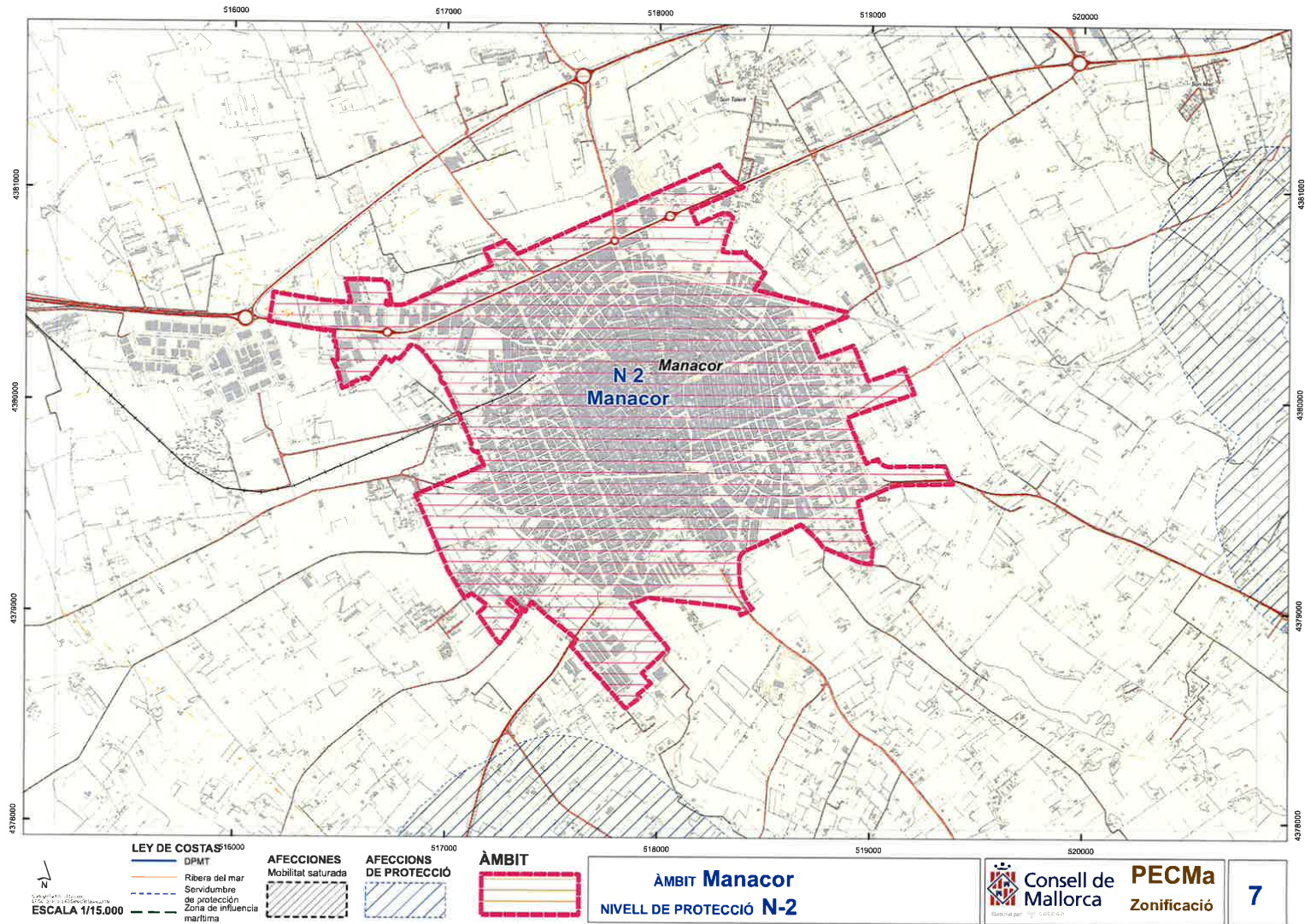


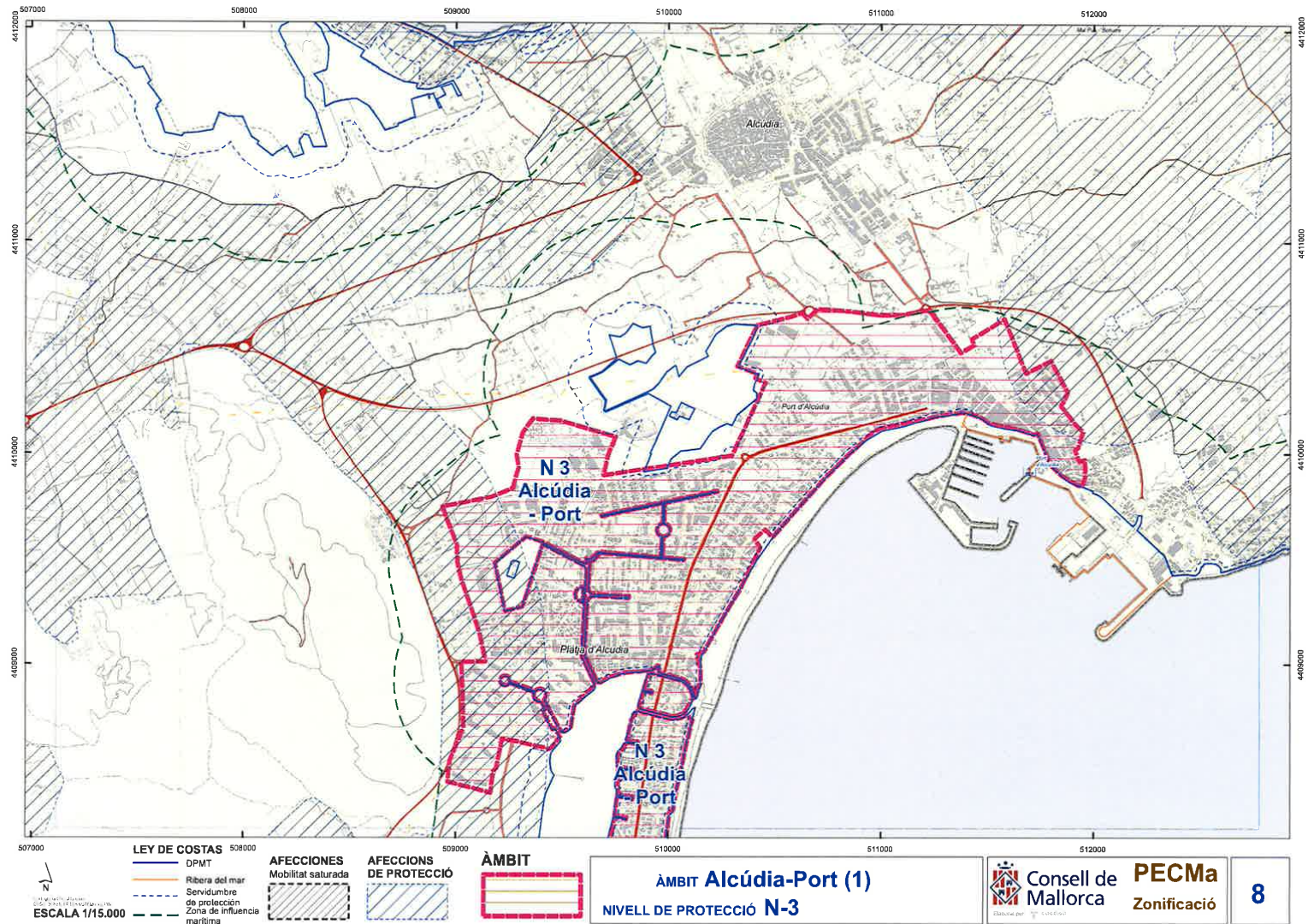


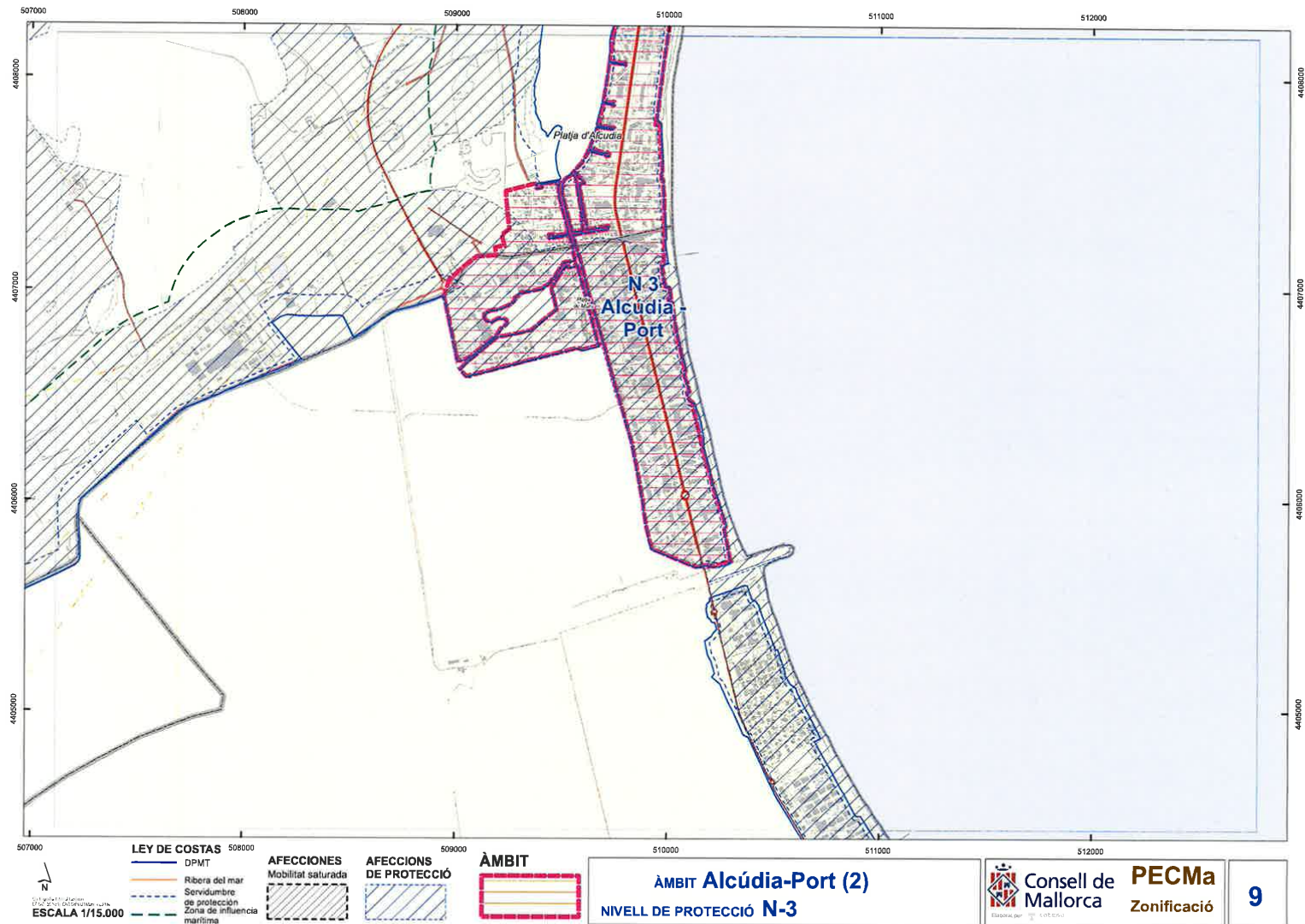


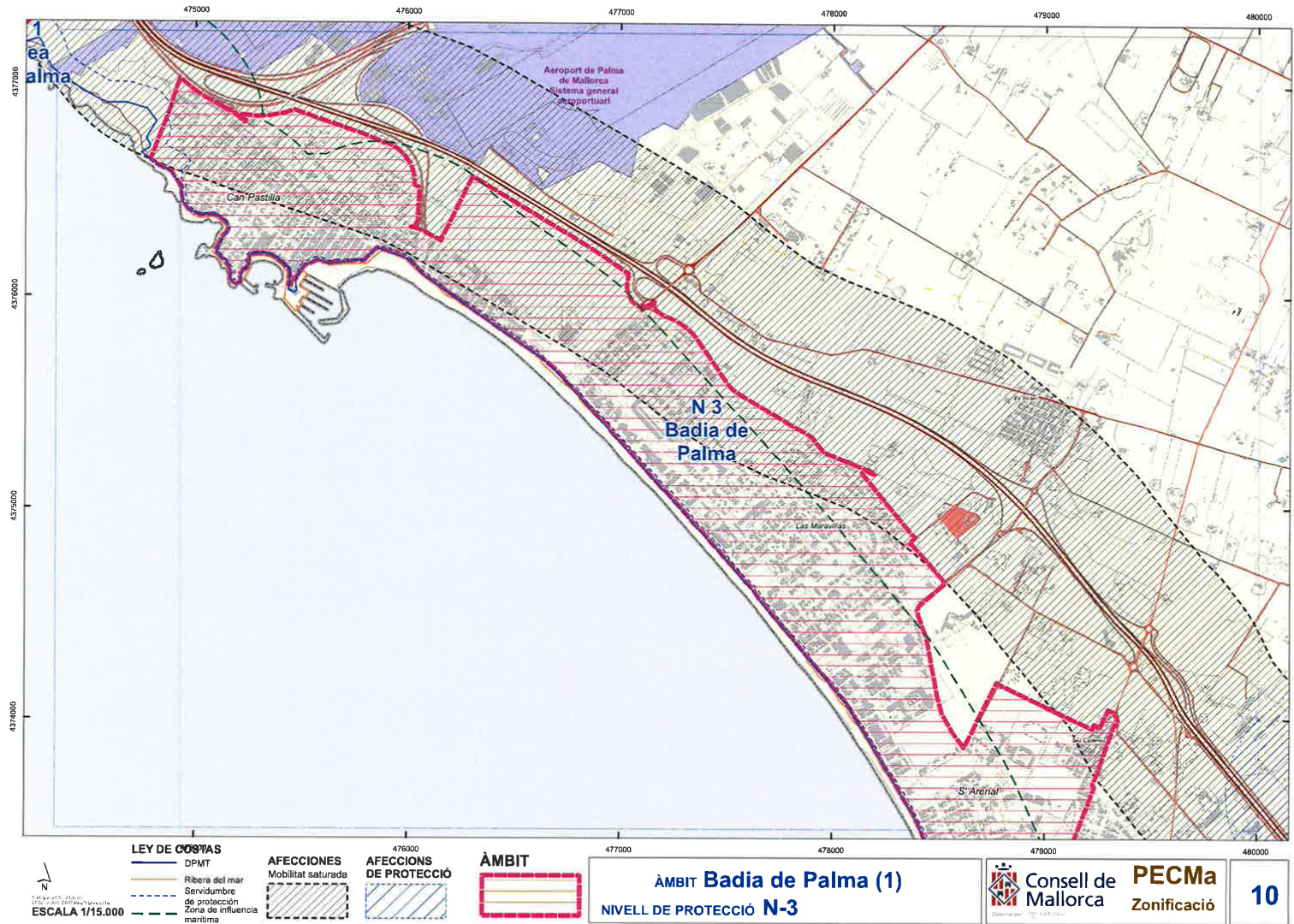


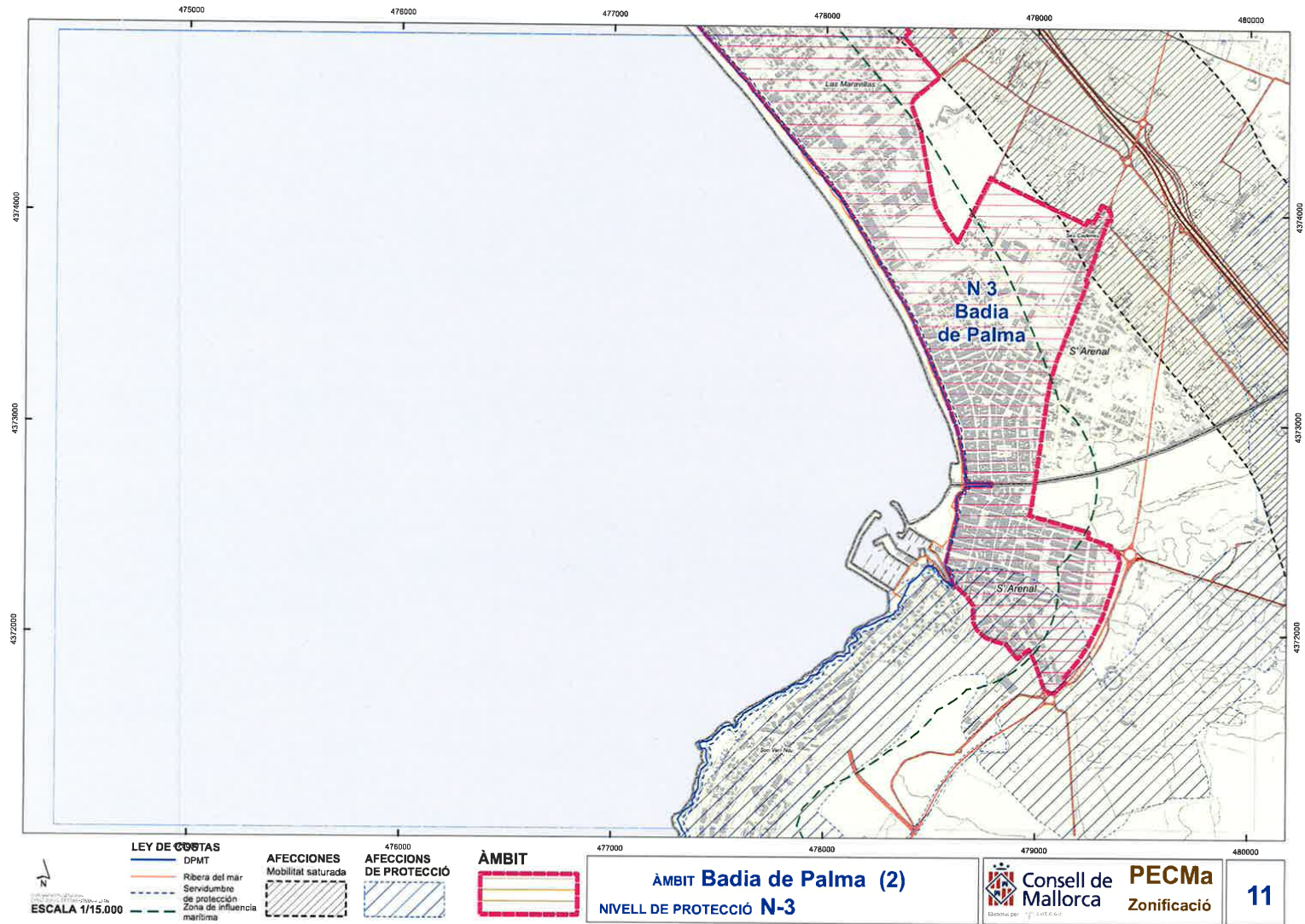


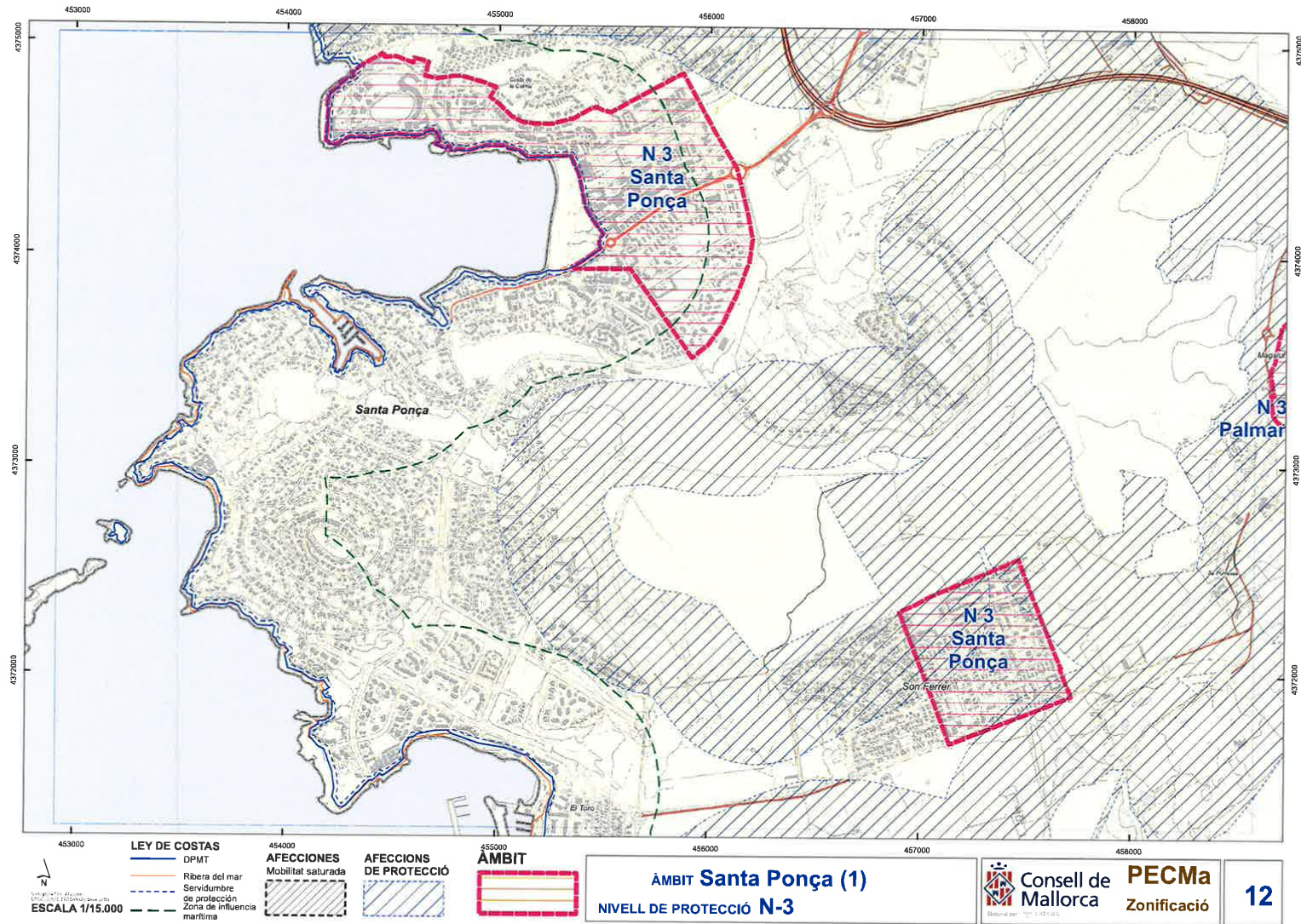


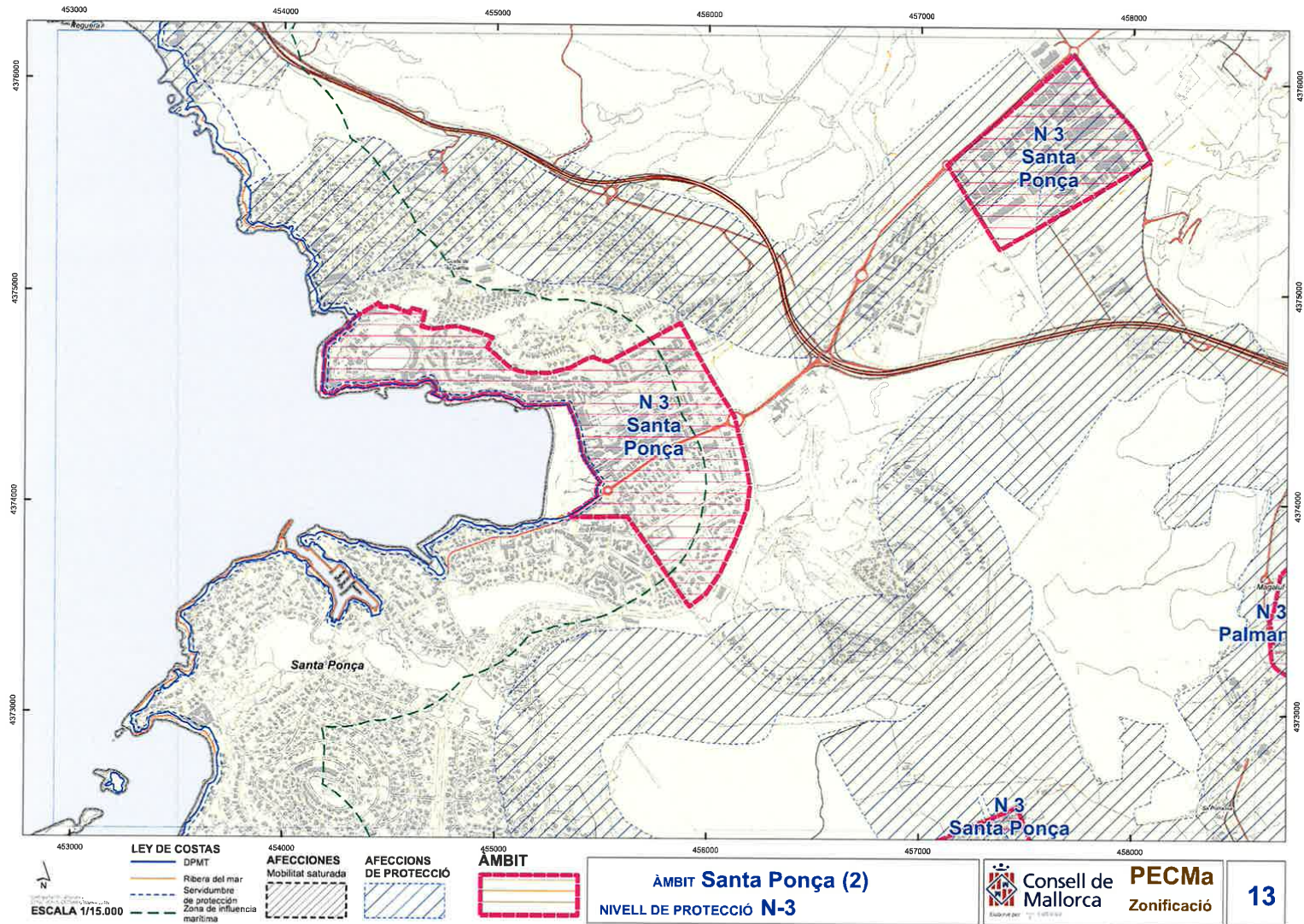


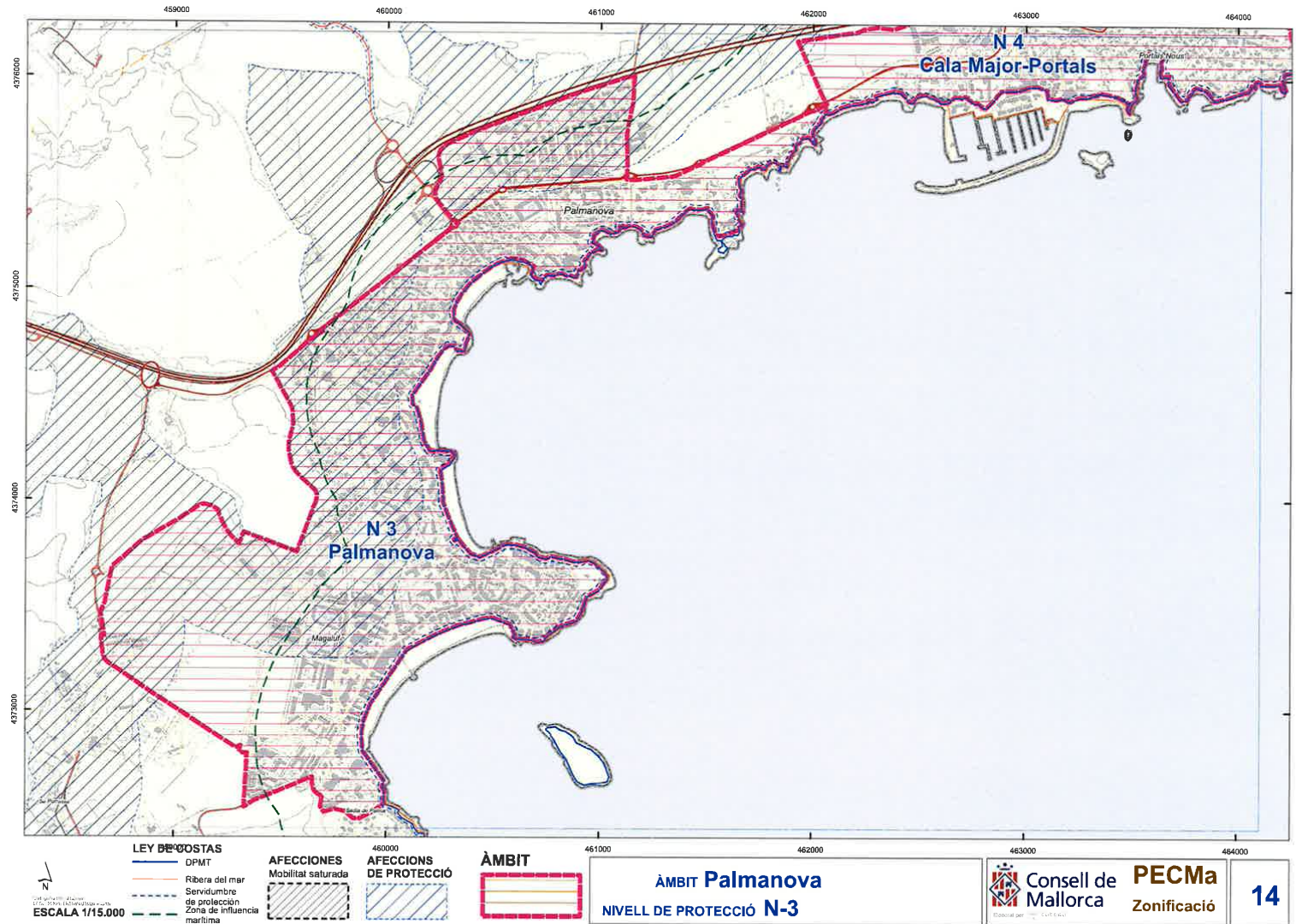


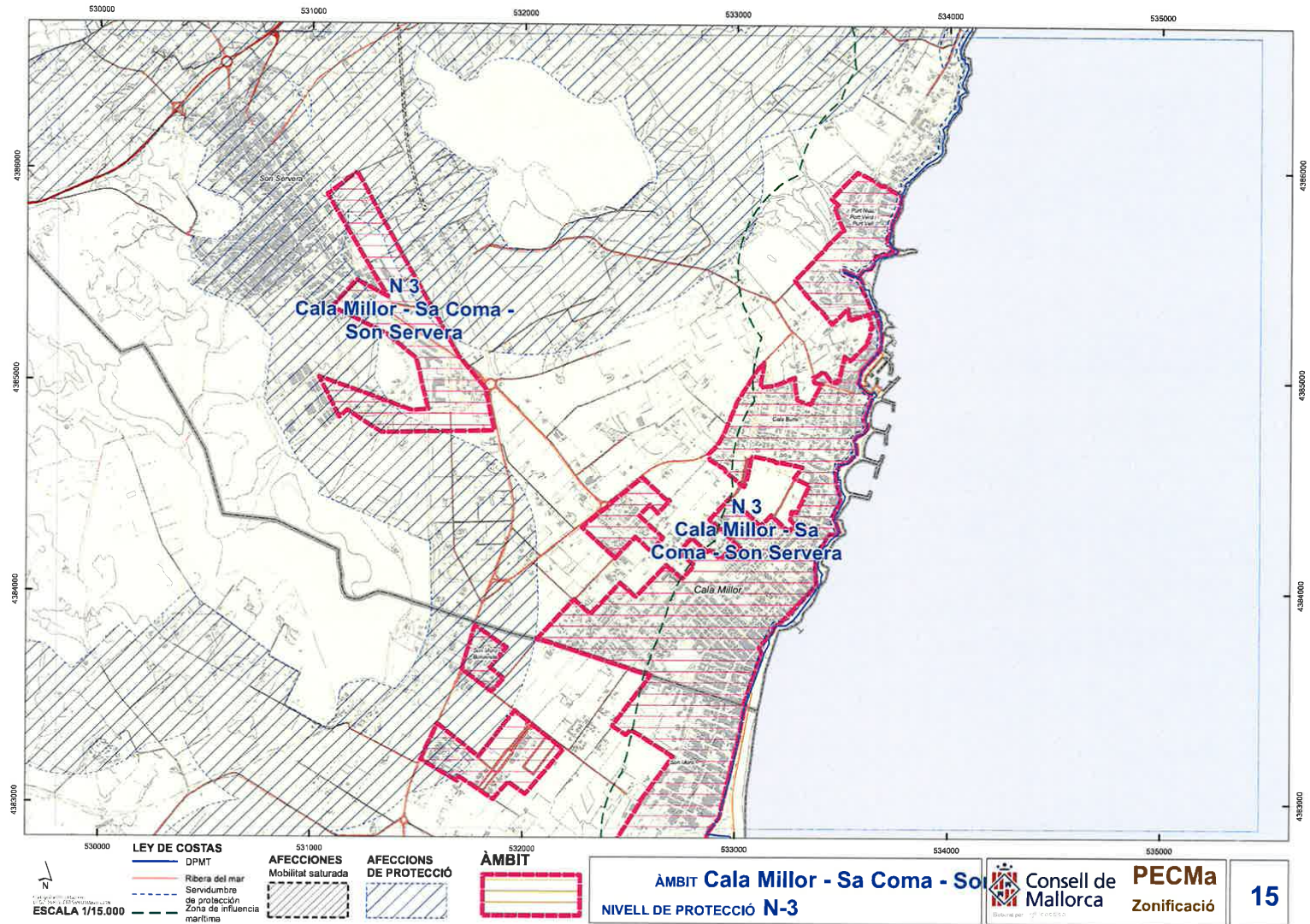


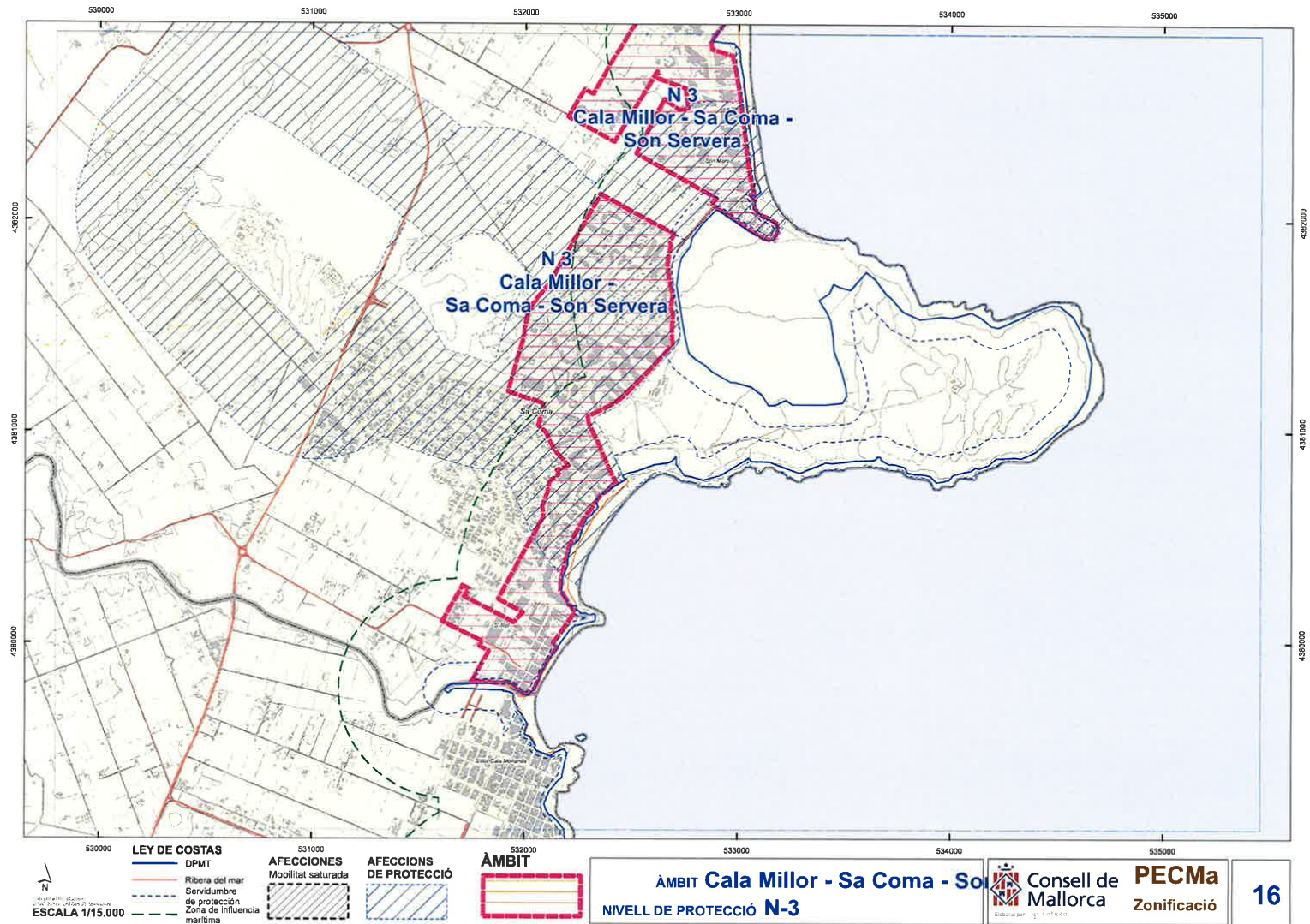


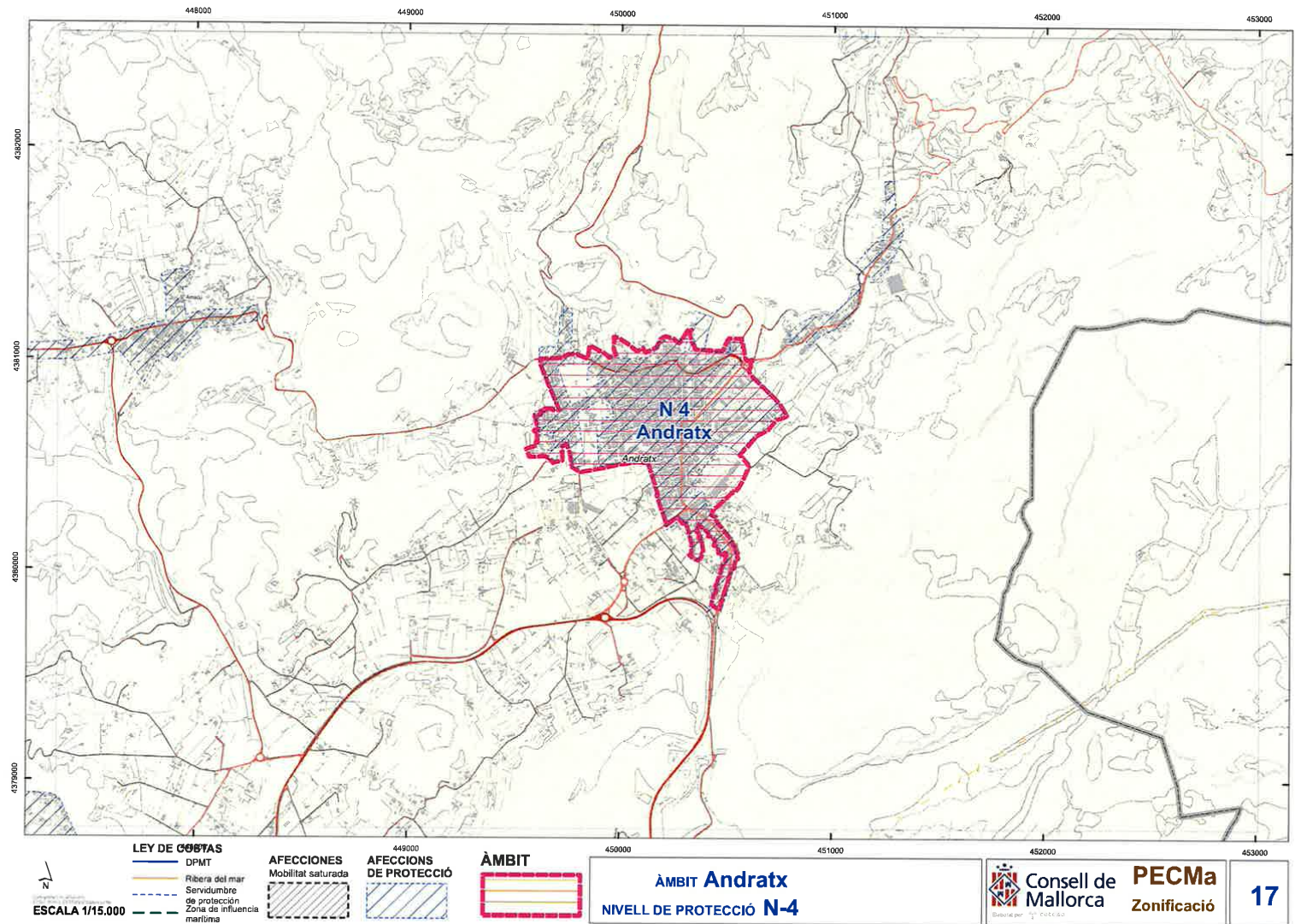


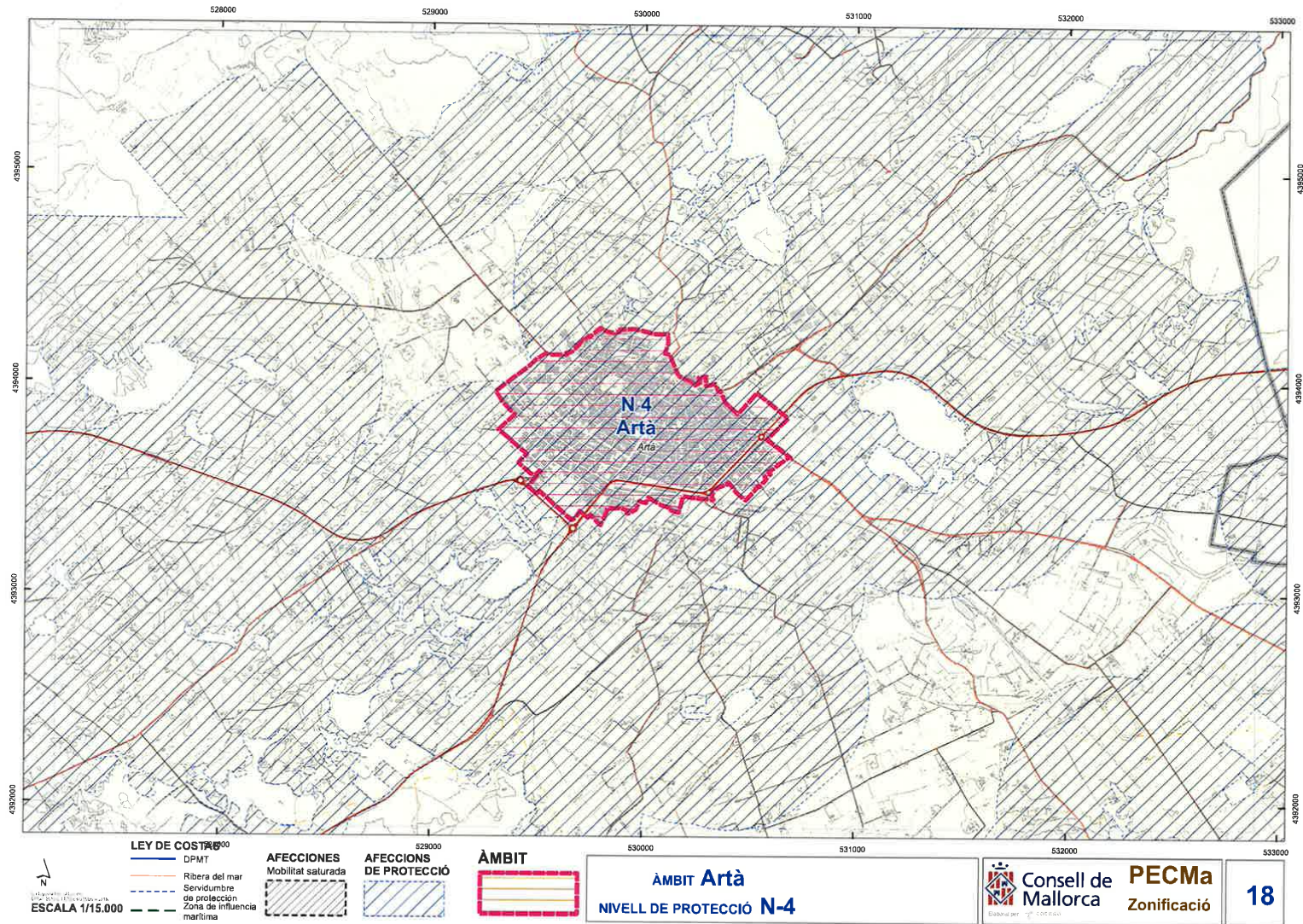


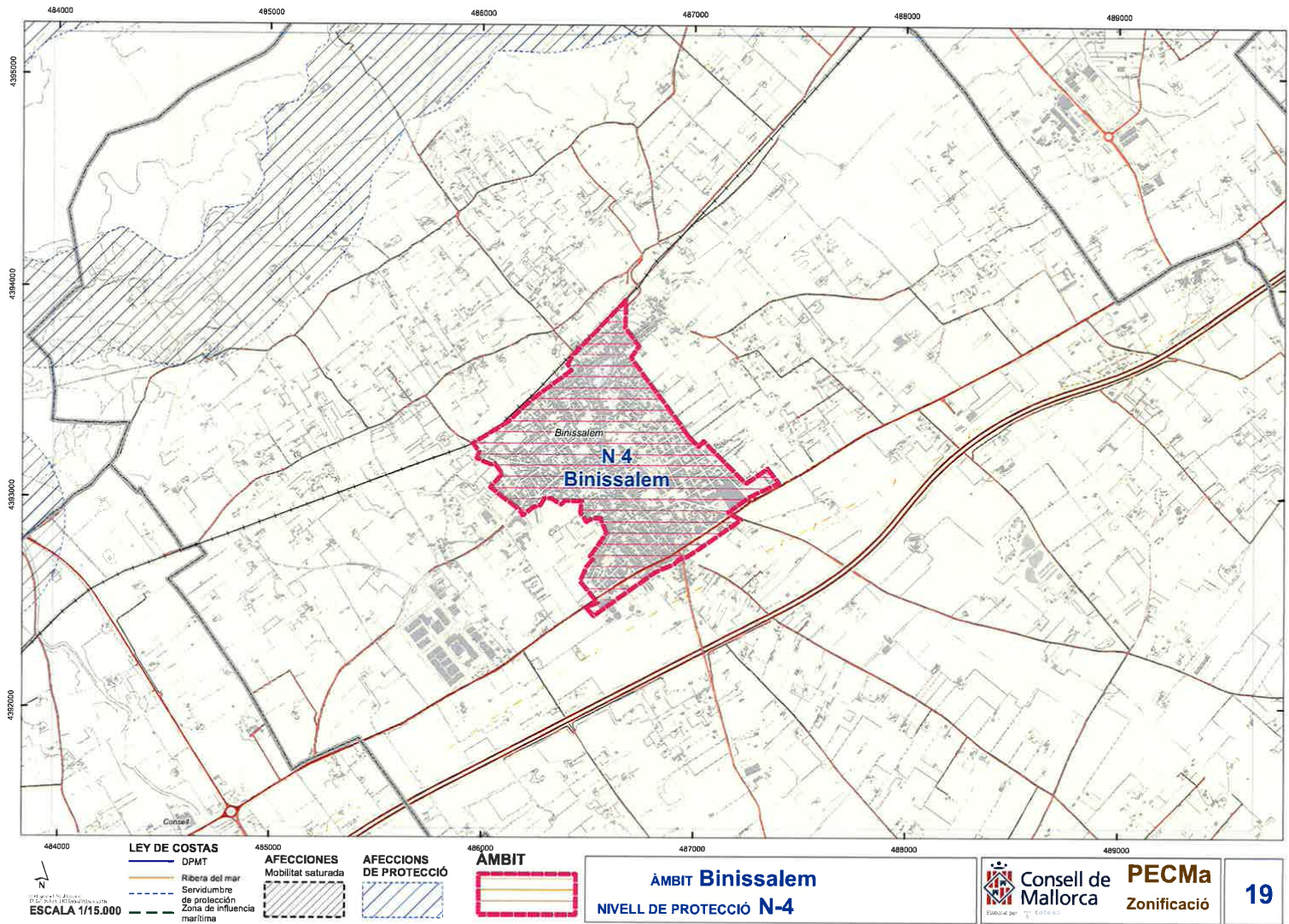


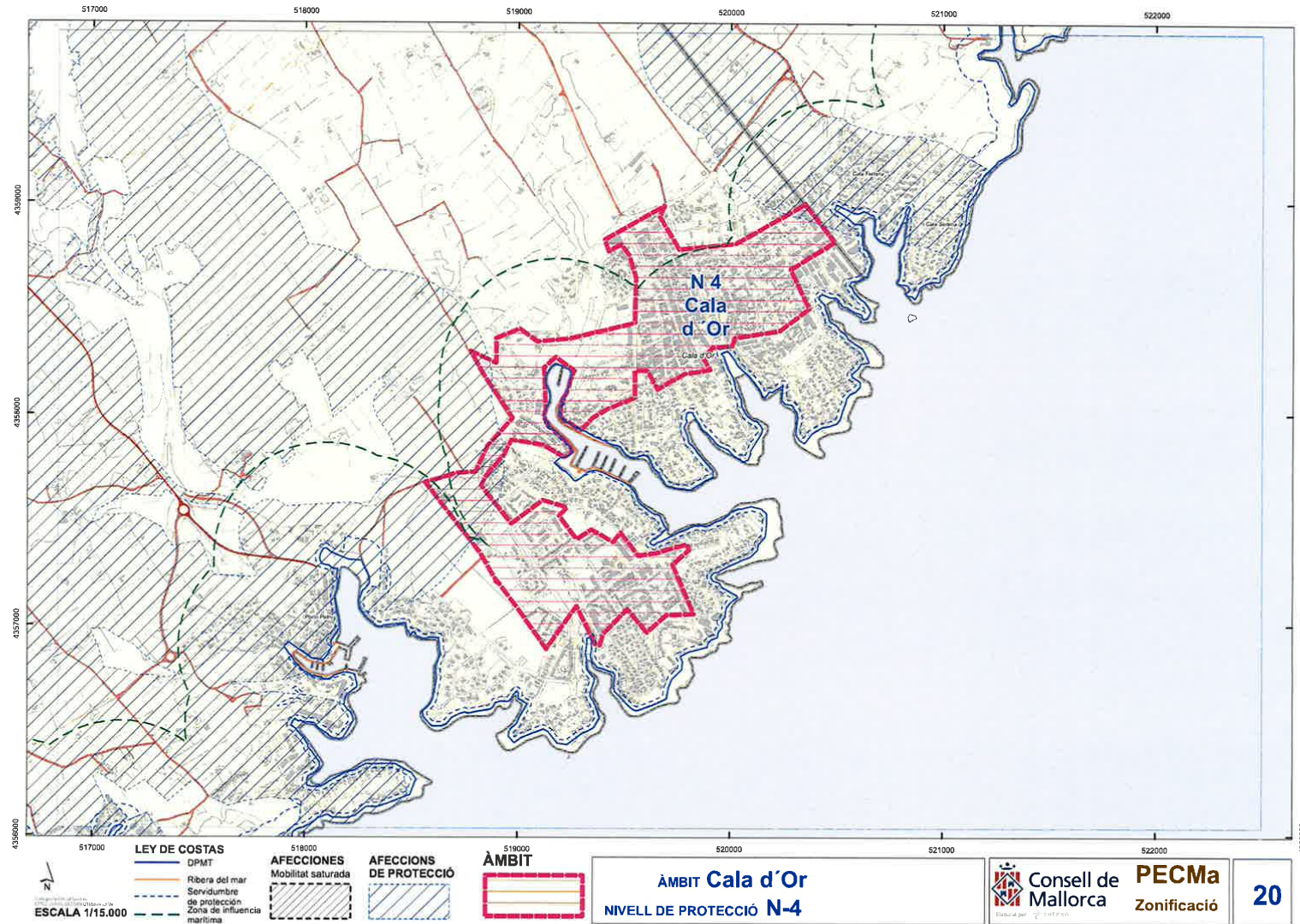


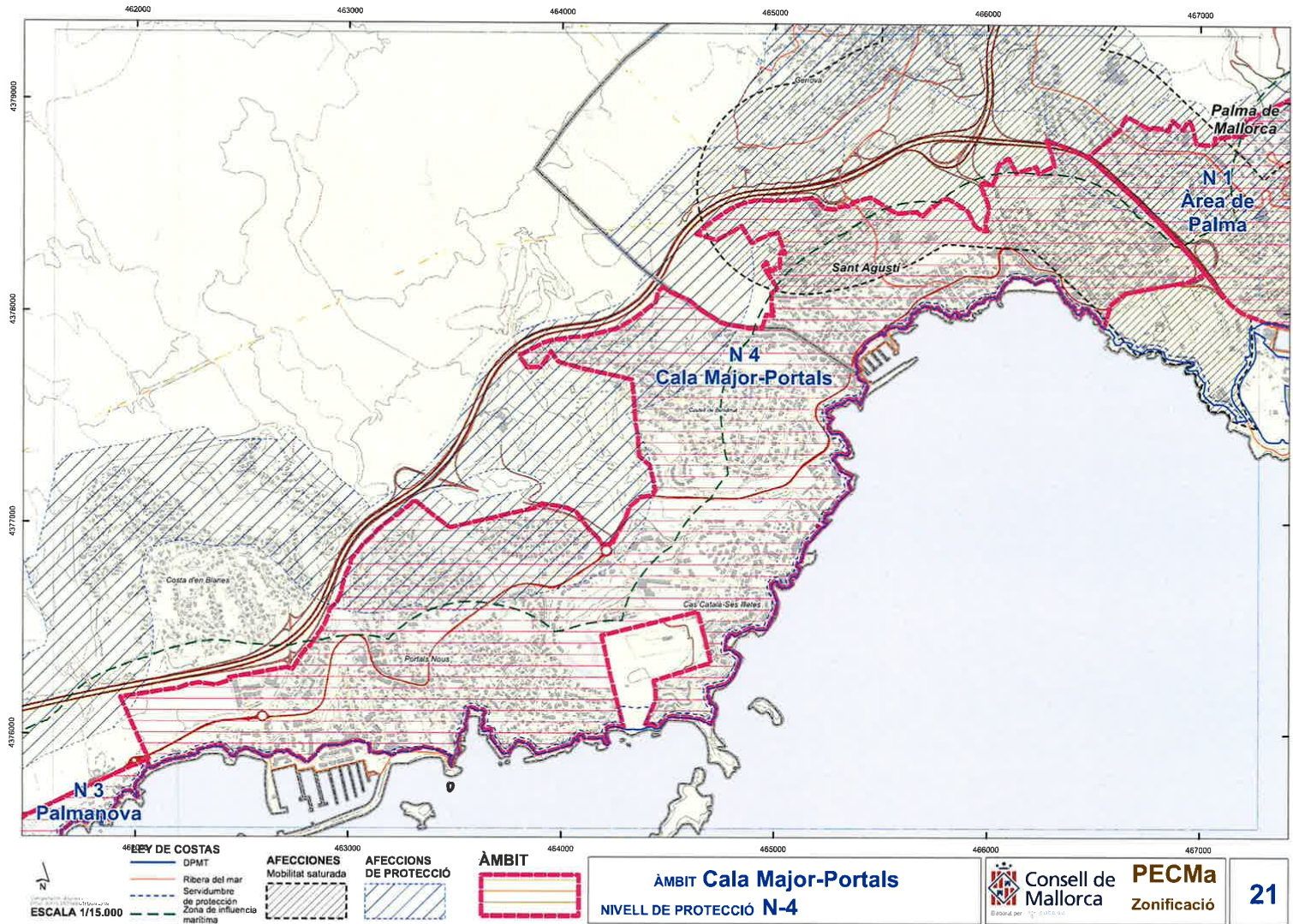


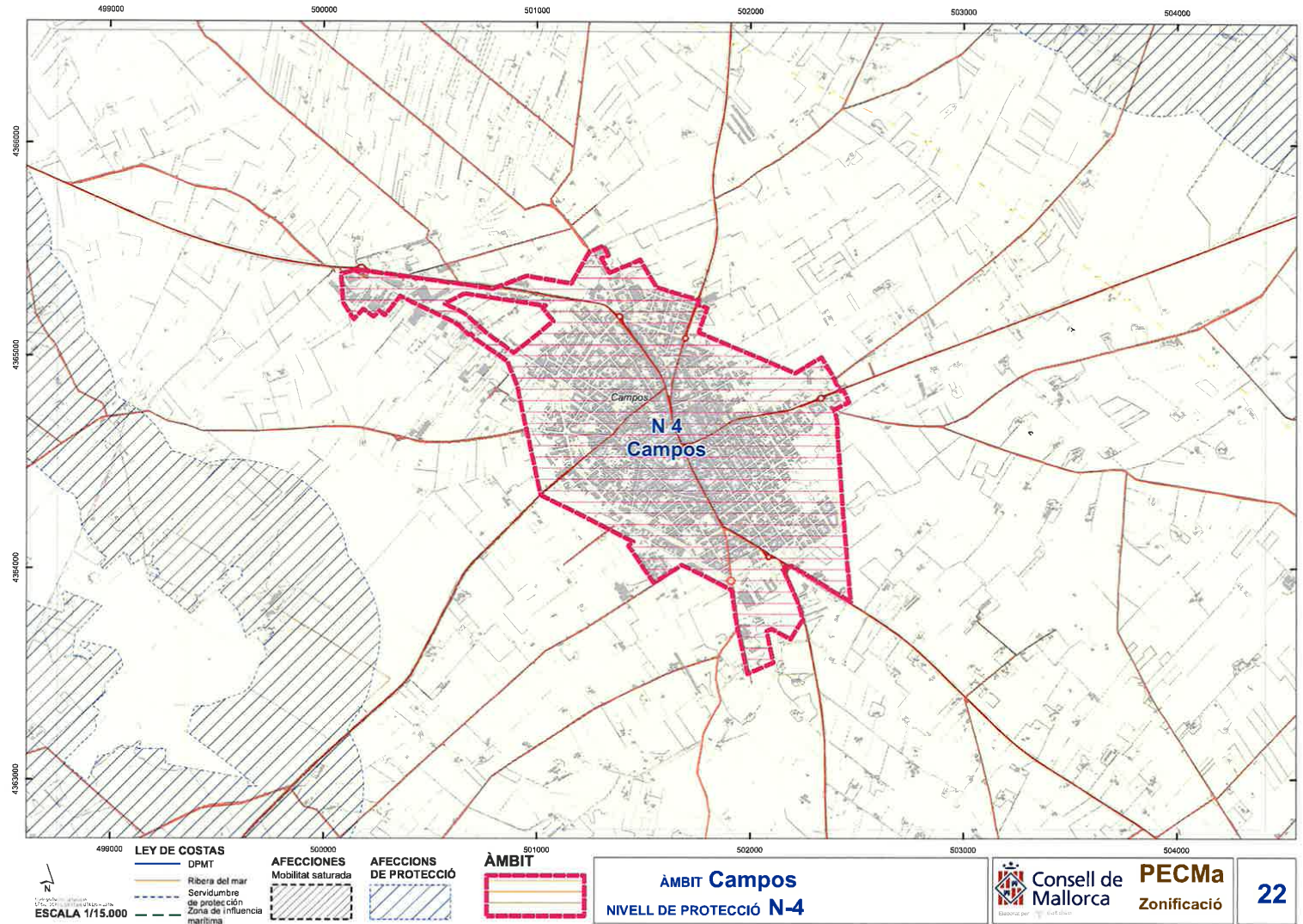


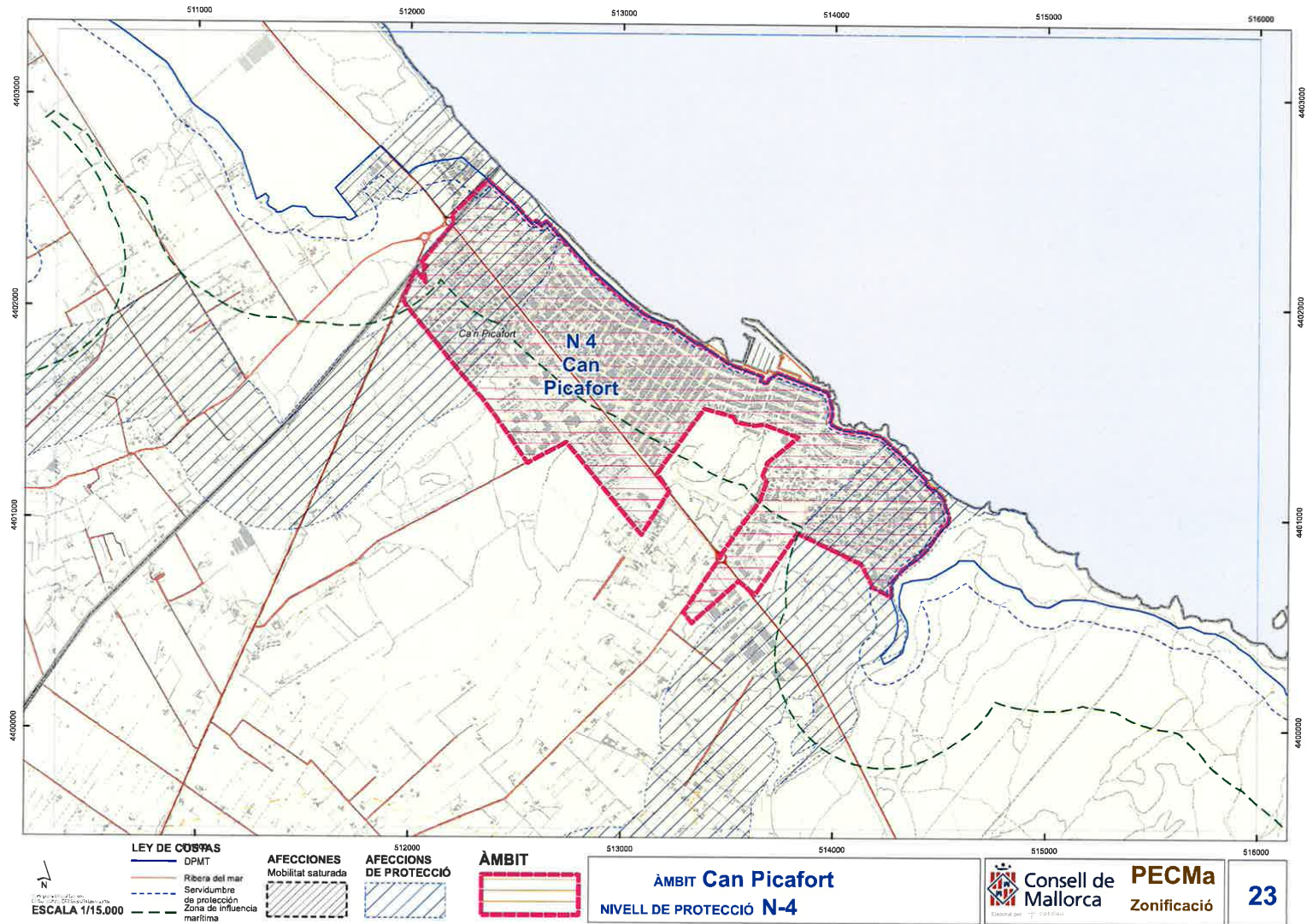


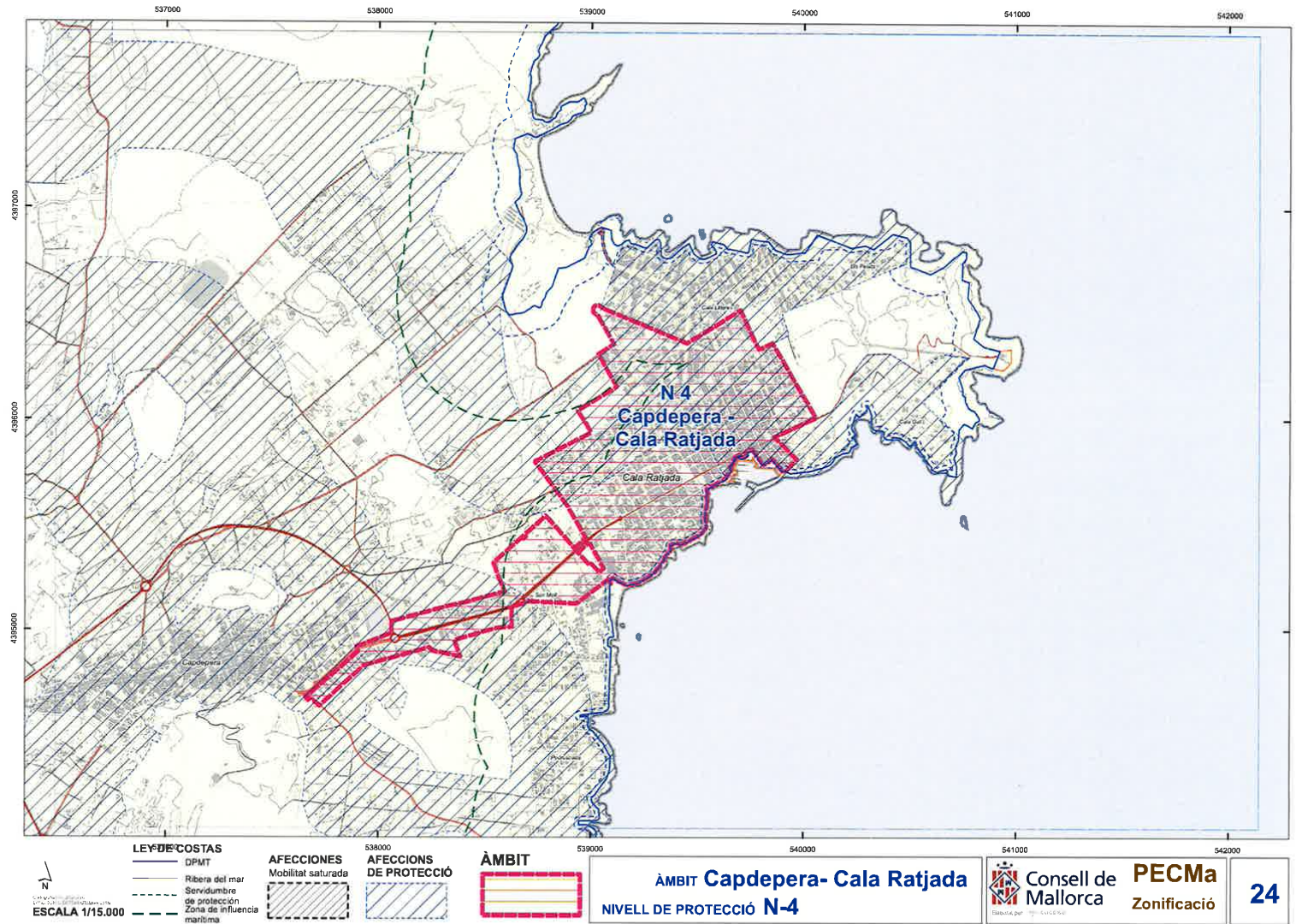


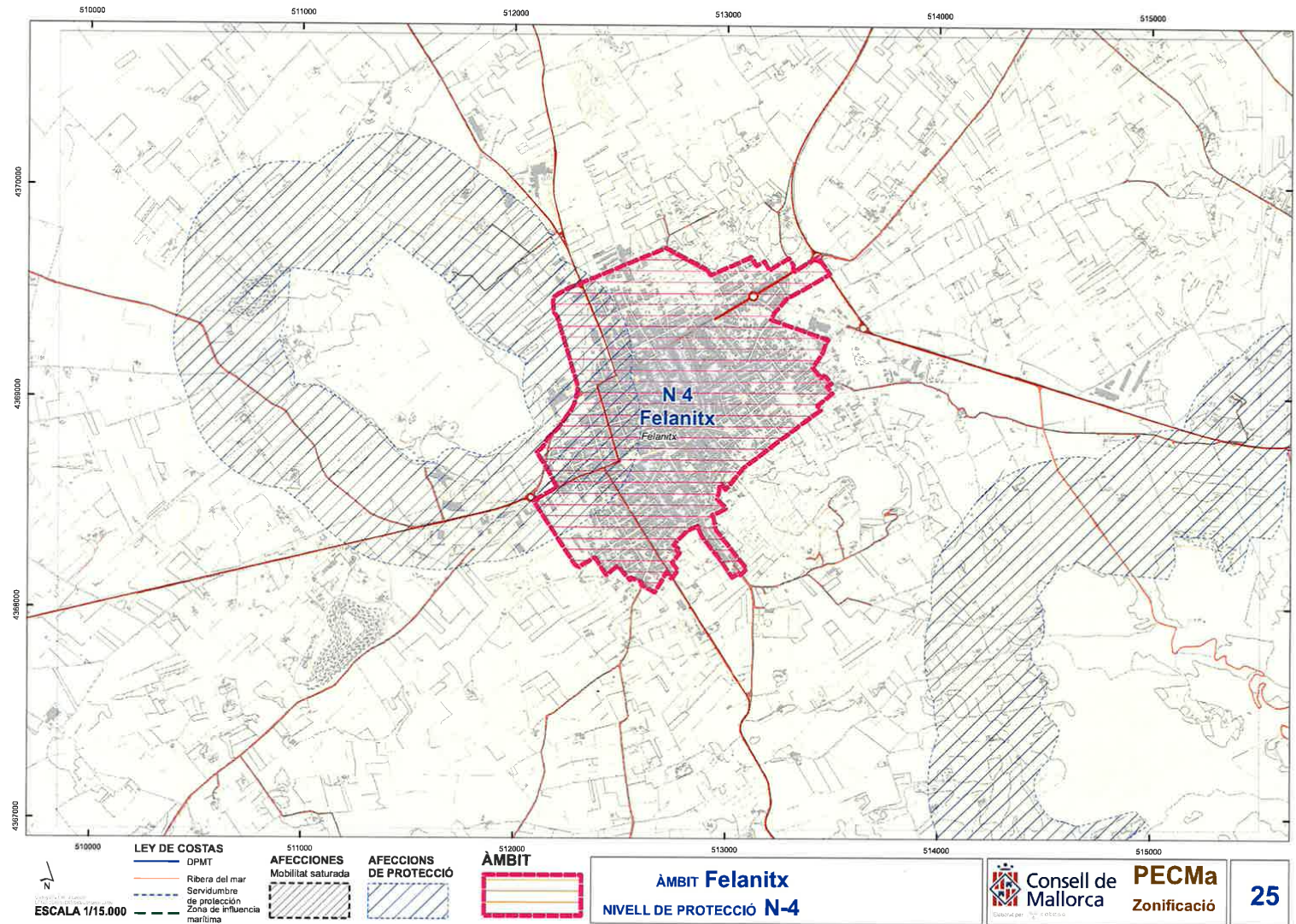


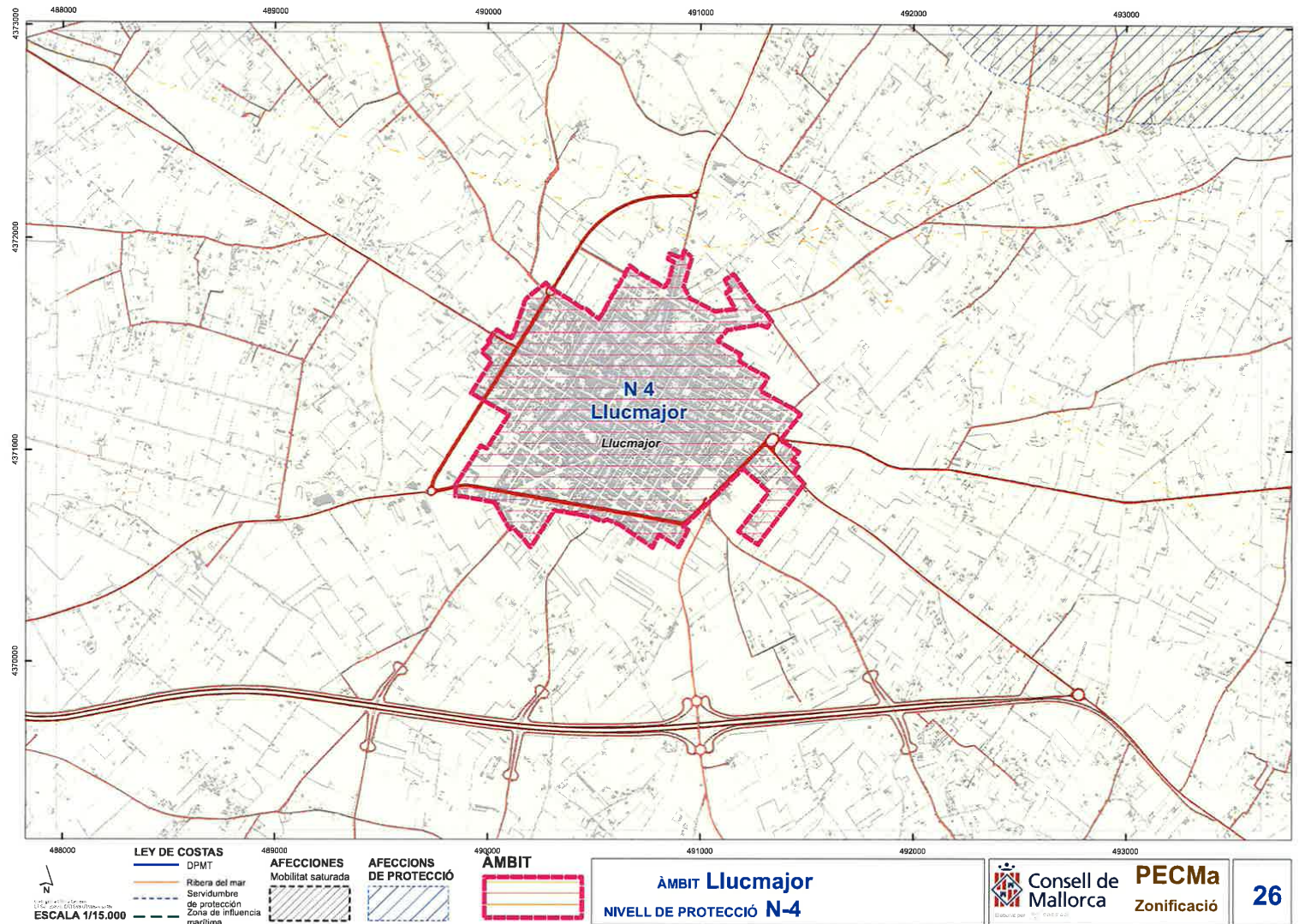


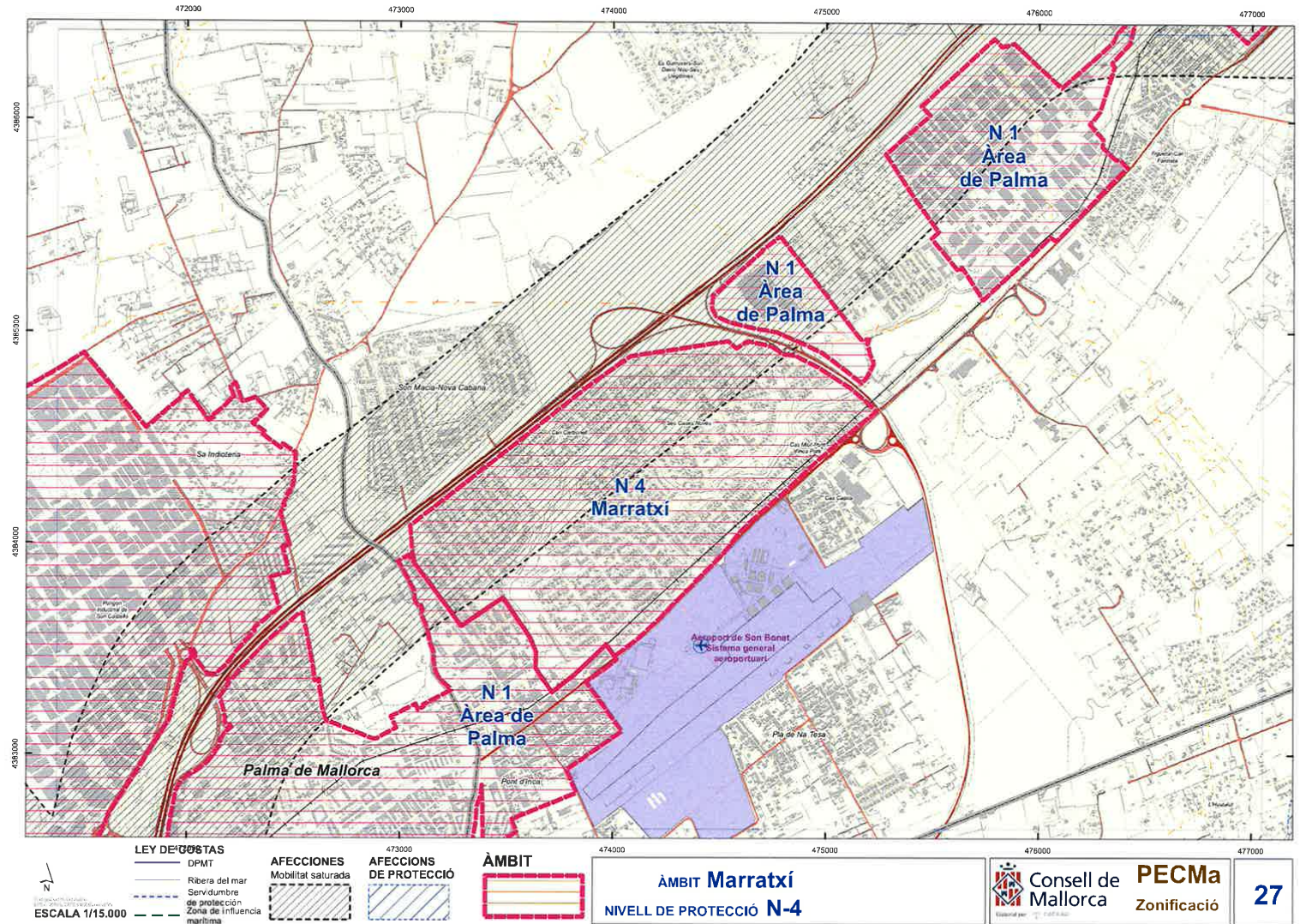


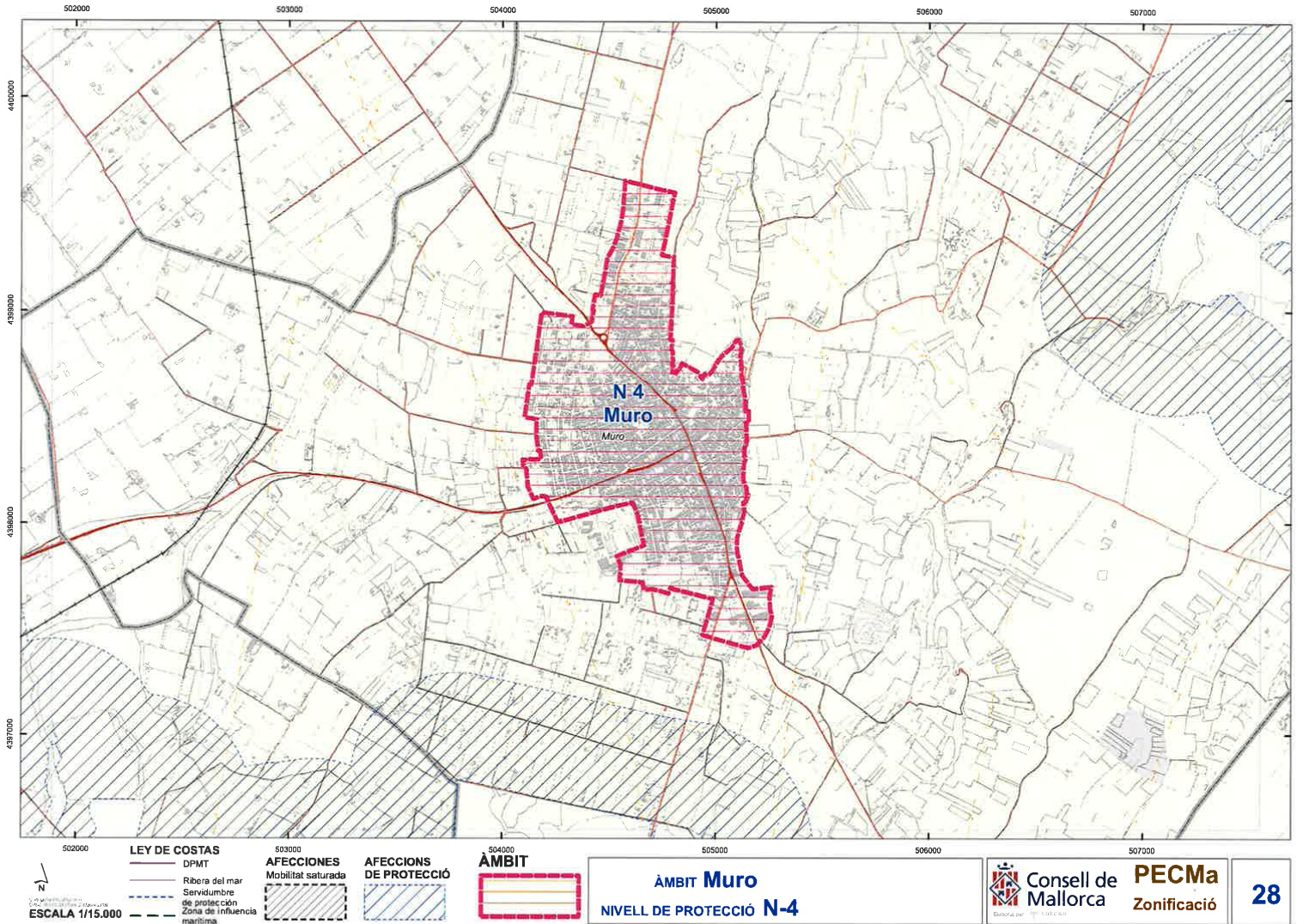


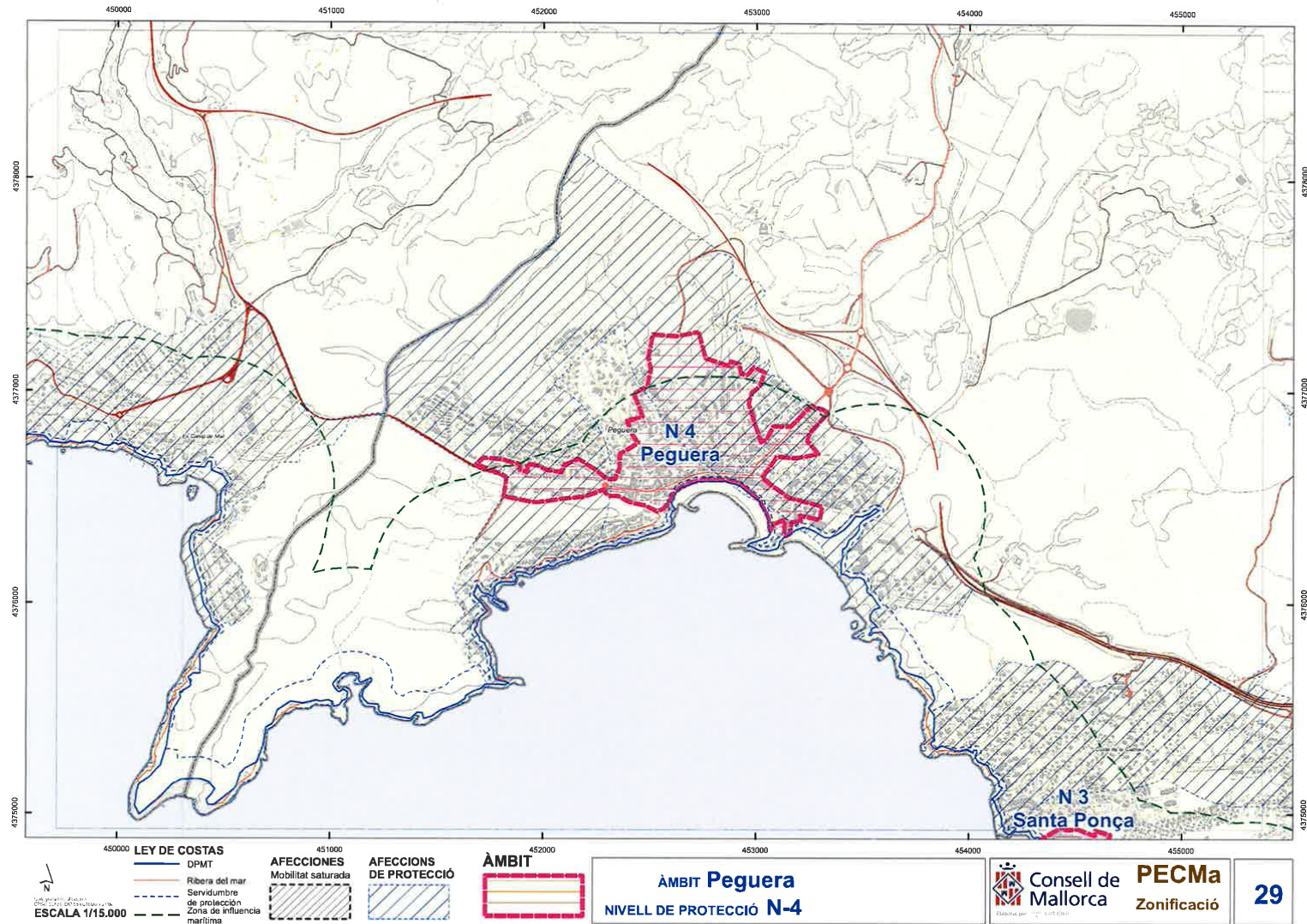




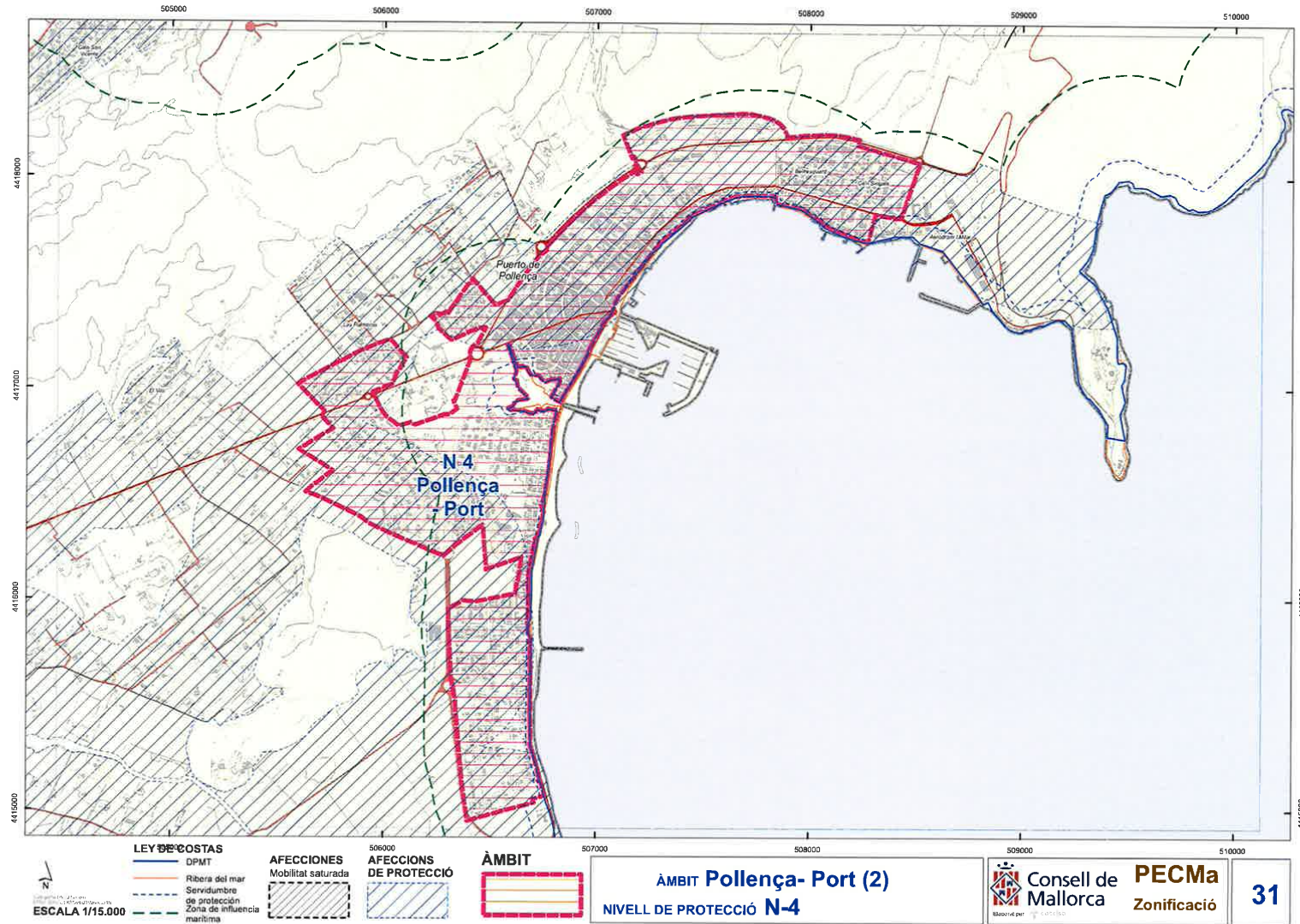


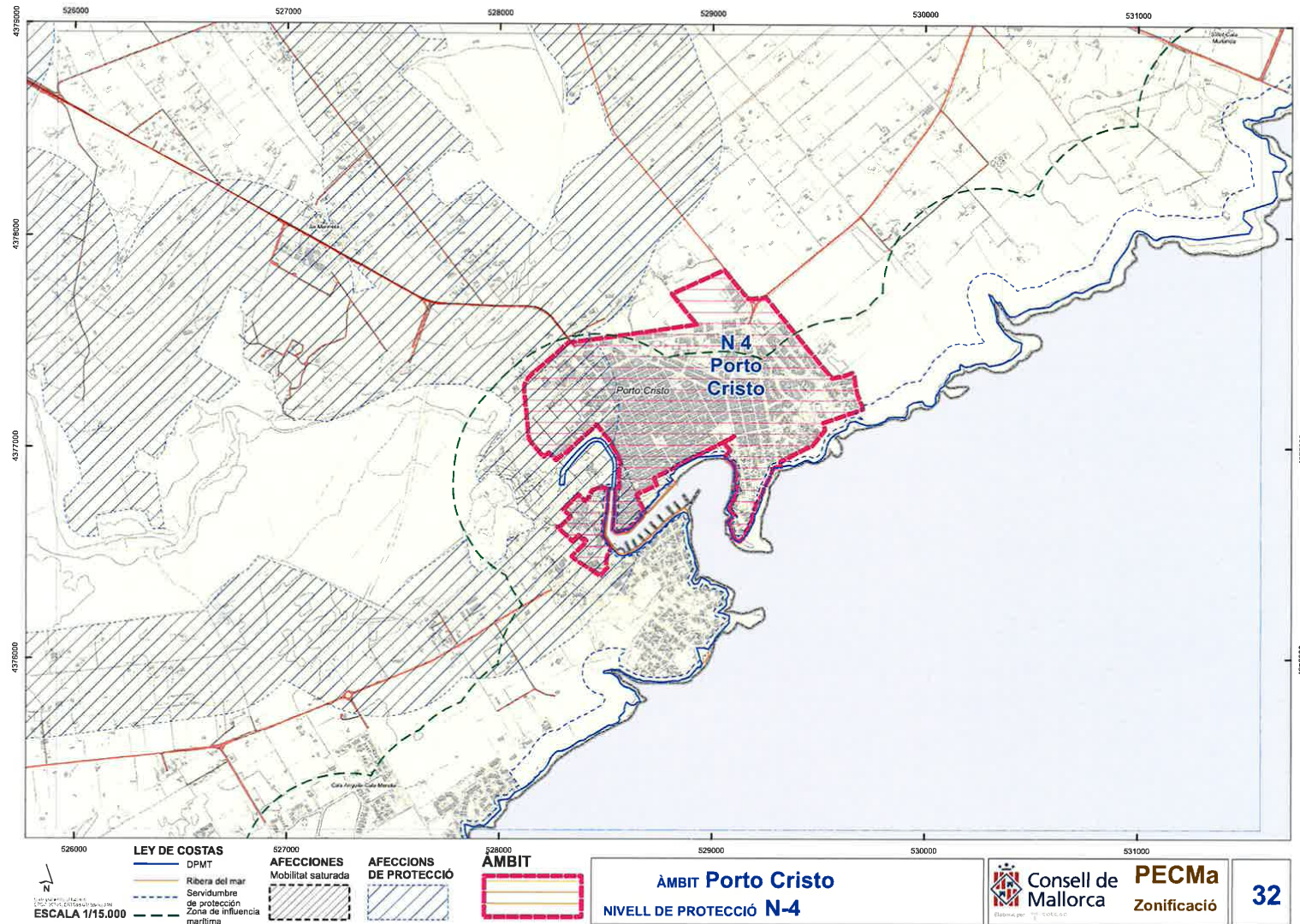


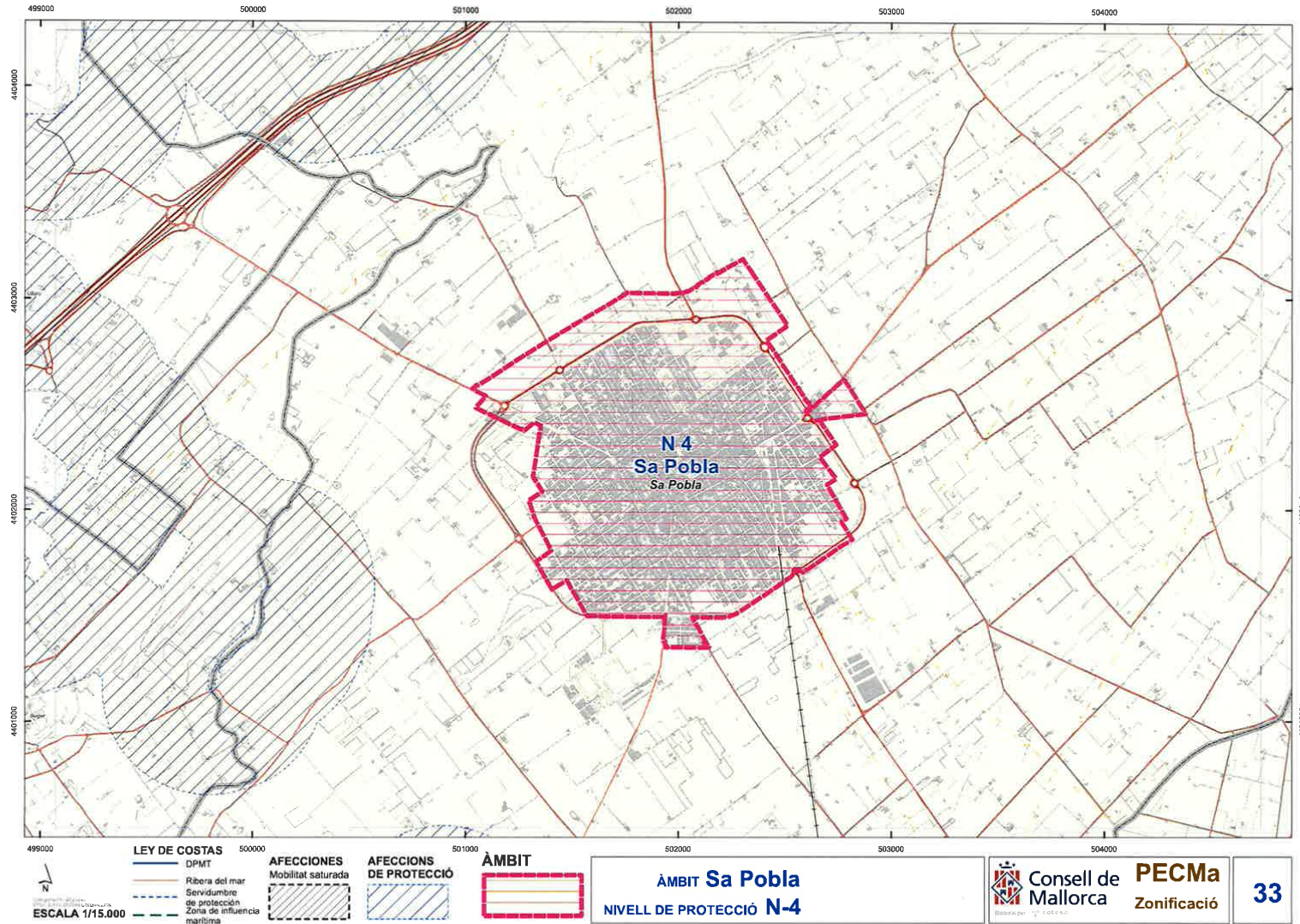


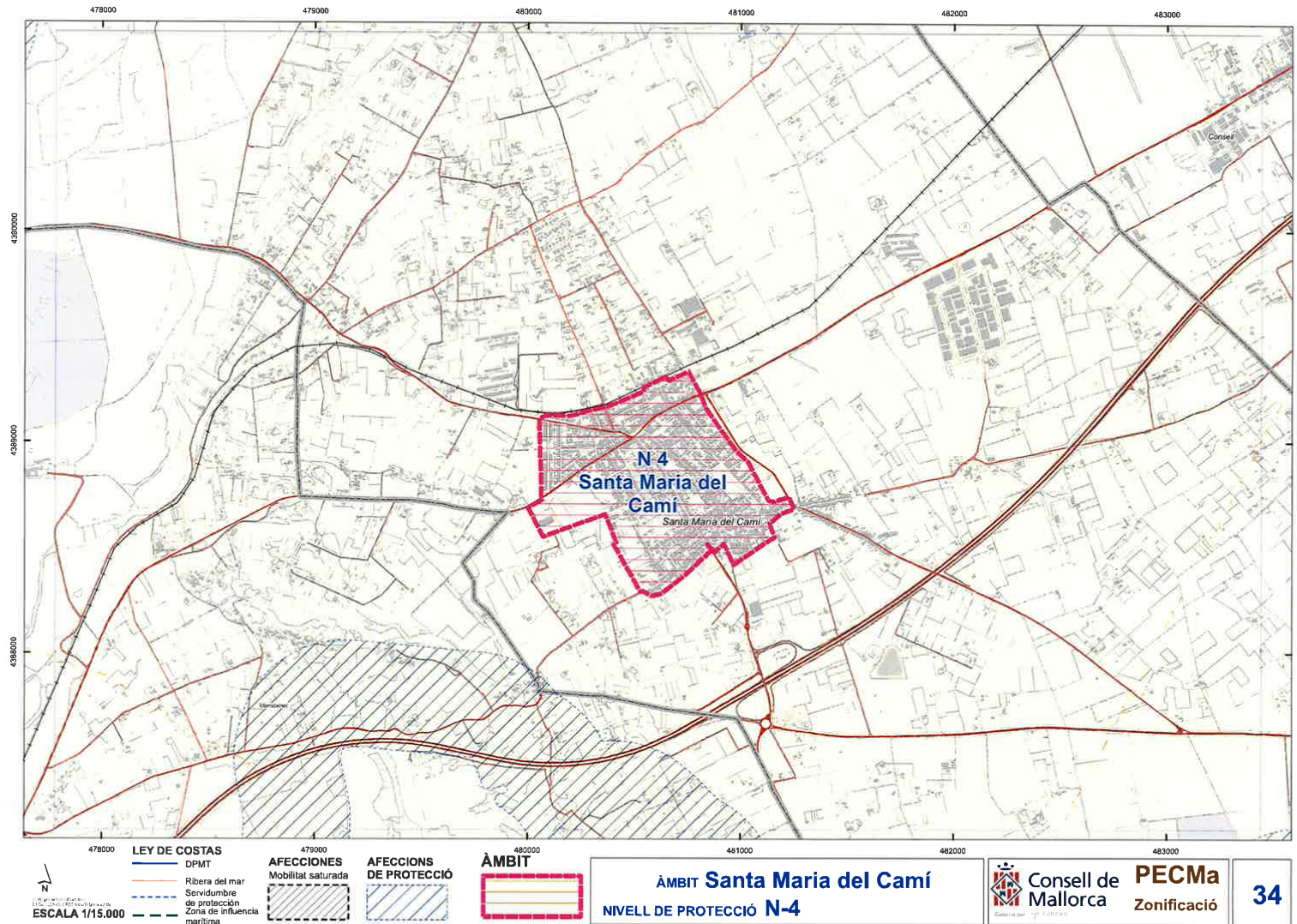


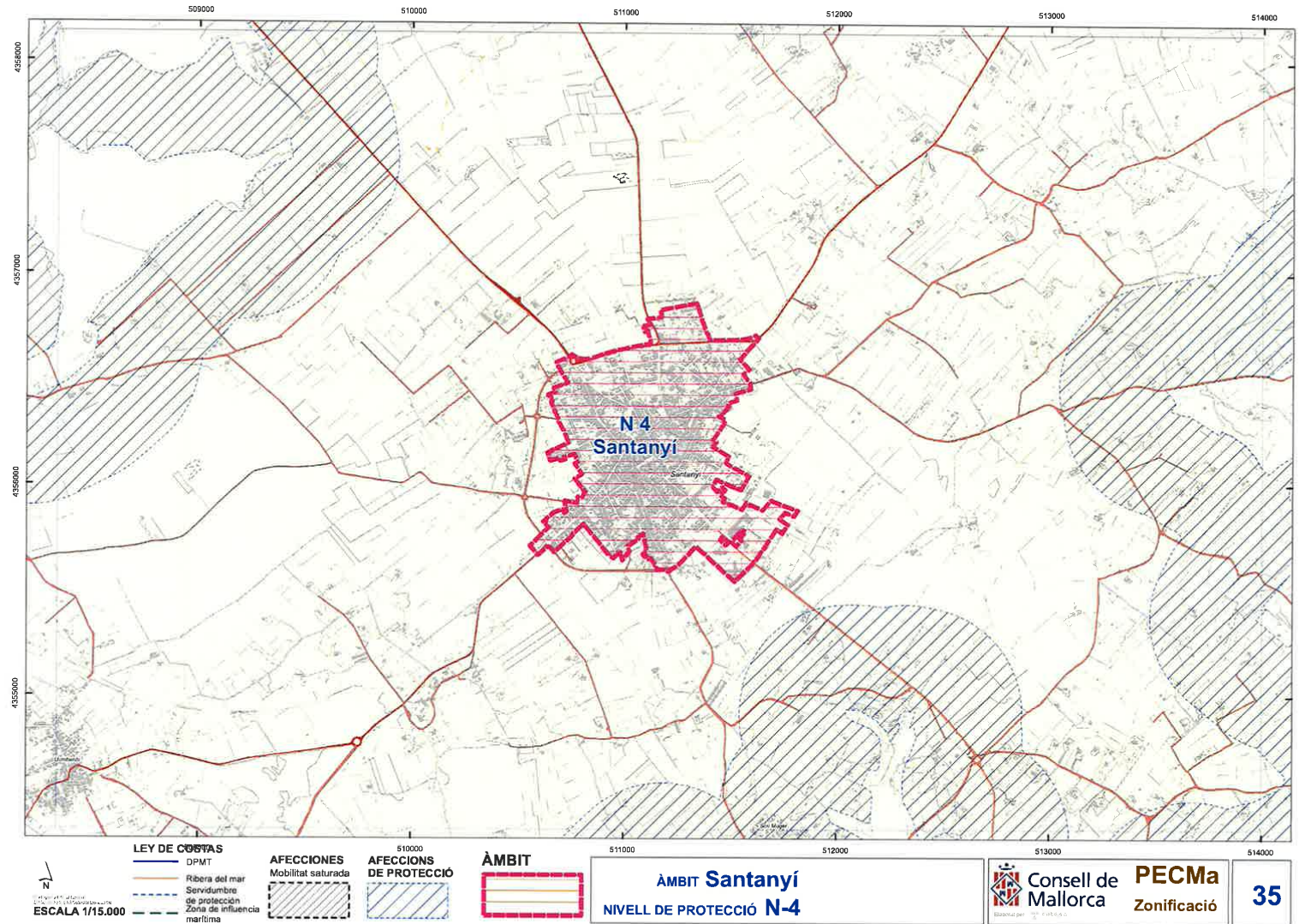


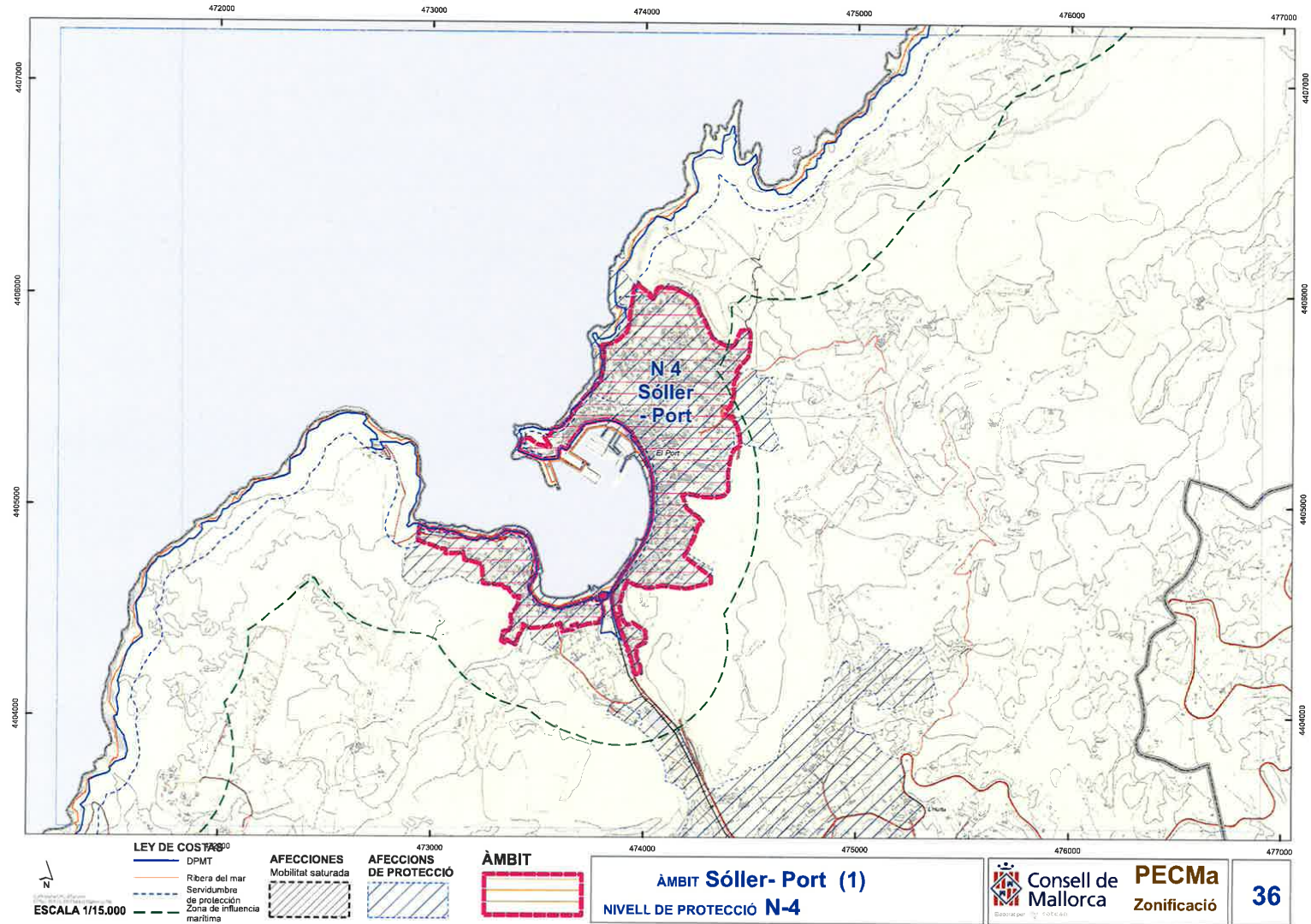


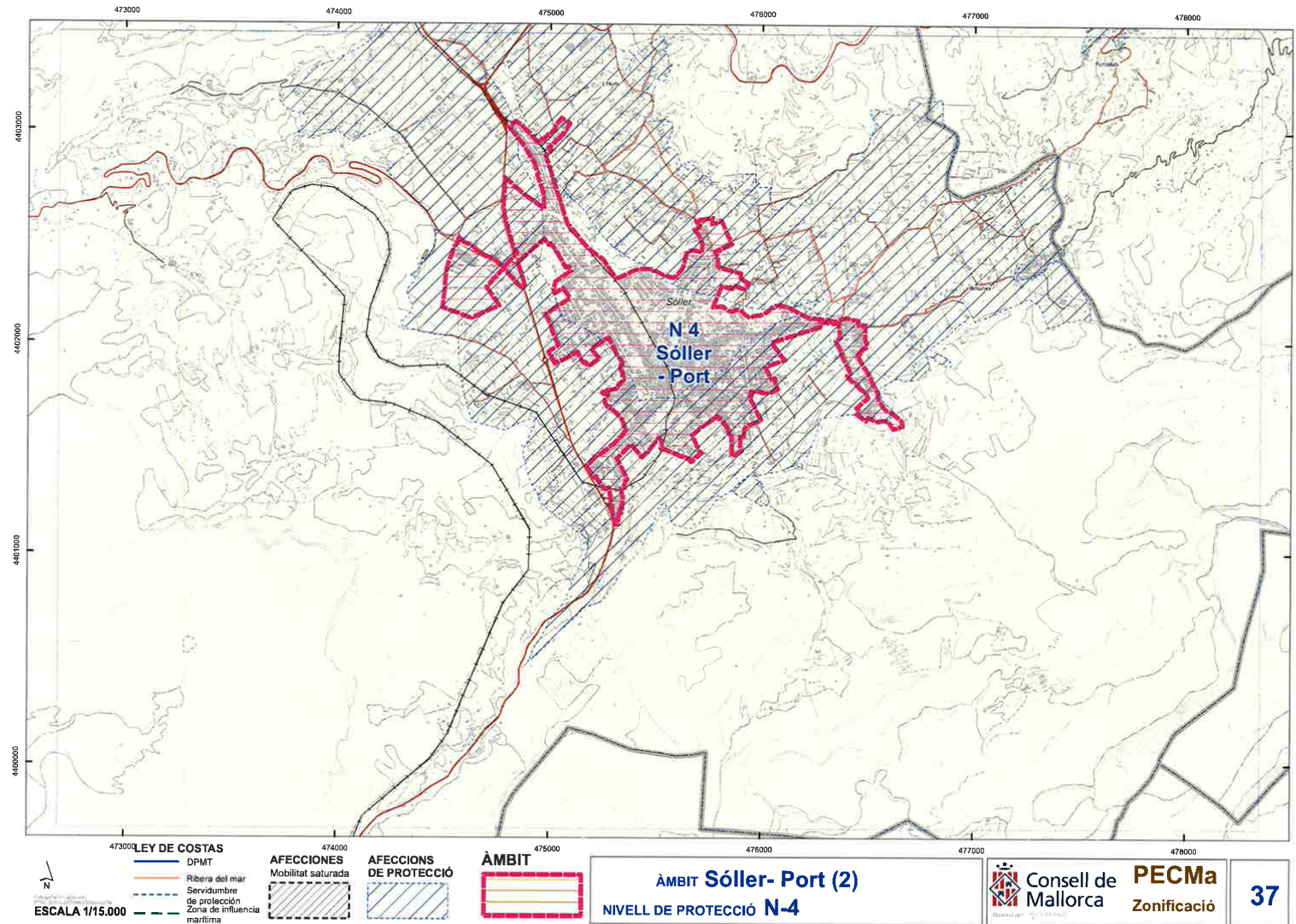


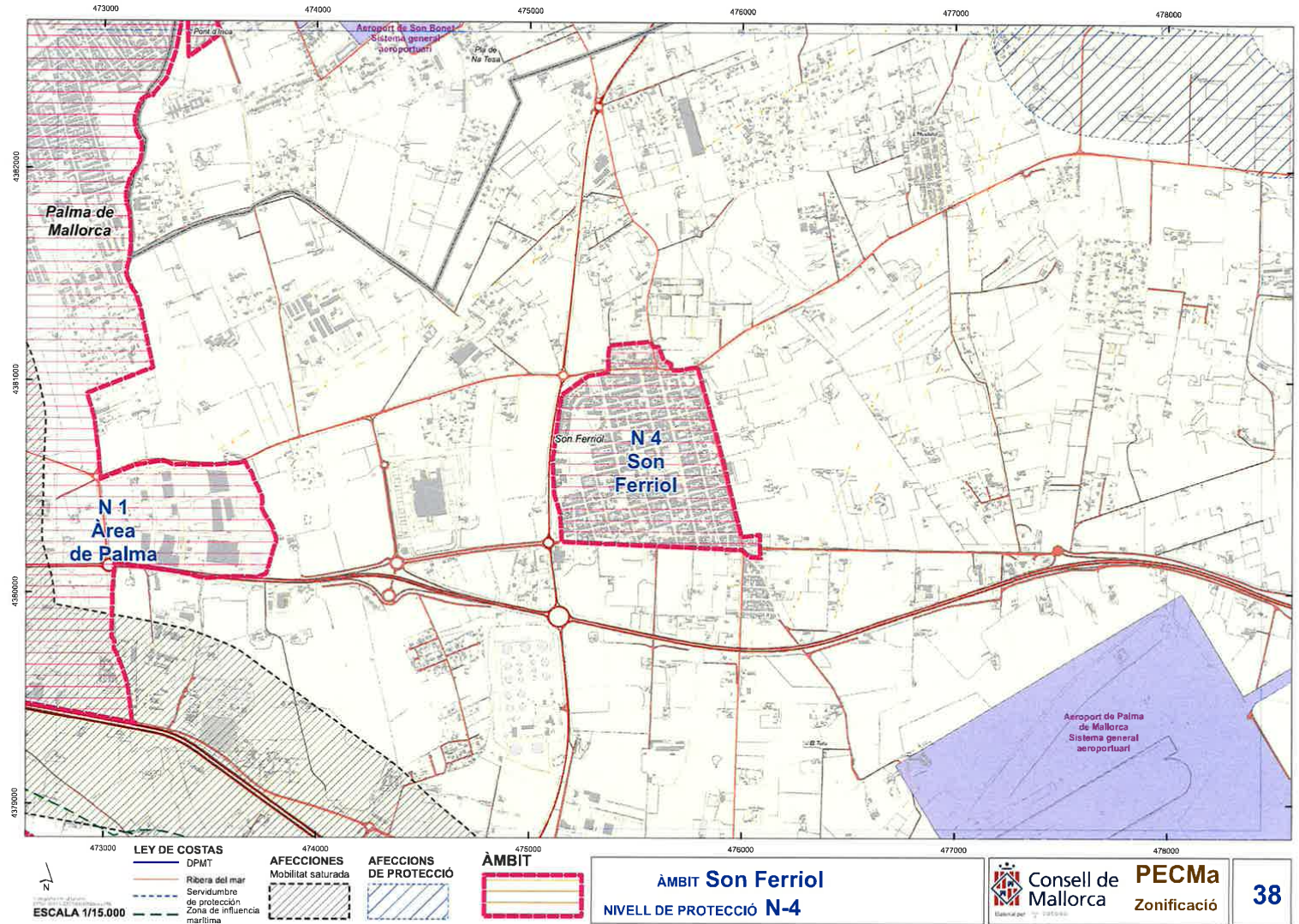


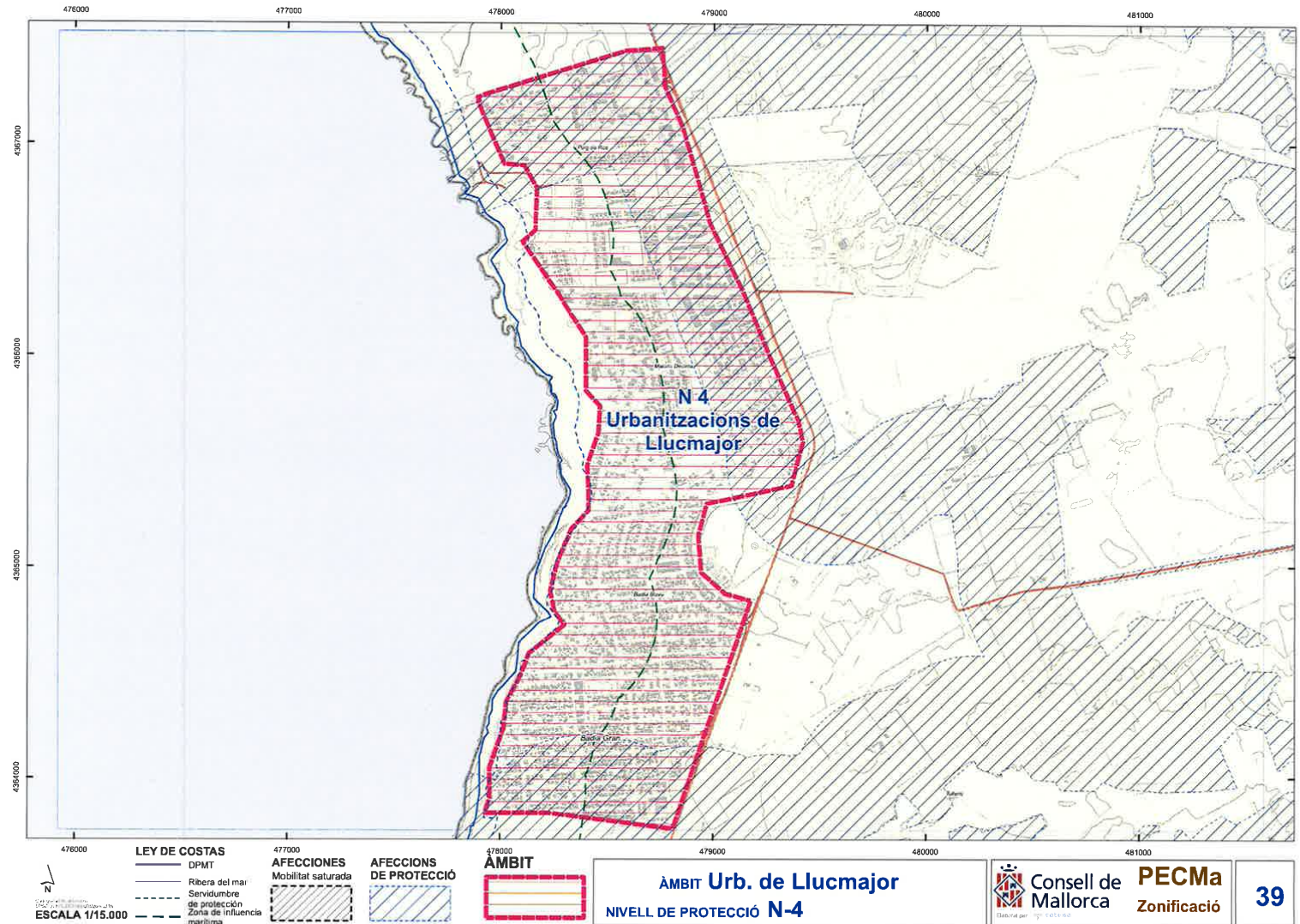












ÀMBIT Urb. de Lluçmajor
NIVELL DE PROTECCIÓ N-4

Consell de Mallorca
PECMa
Zonificació

39



