



CONSELL INSULAR
DE MENORCA

PLA DIRECTOR SECTORIAL D'EQUIPAMENTS COMERCIALS DE MENORCA **PDSECM_e** DOCUMENT PER A APROVACIÓ INICIAL

NOVEMBRE 2018

NORMATIVA



CONTINGUT

TÍTOL I. CONDICIONS GENERALS	4
CAPÍTOL 1.. DISPOSICIONS GENERALS	4
Article 1. Naturalesa jurídica i àmbit d'aplicació. (P)	4
Article 2. Objecte del Pla.(P)	4
Article 3. Objectius del Pla. (P)	4
Article 4. Principis rectors (P)	6
Article 5. Contingut(P)	7
Article 6. Rang normatiu. (P)	7
Article 7. Caràcter vinculant del PDSECMen en relació al planejament urbanístic. (P)	8
Article 8. Vigència, revisió i modificació. (P)	9
Article 9. Interpretació. (P)	9
CAPÍTOL 2n. DEFINICIONS	10
Article 10. Activitats considerades i usos regulats (P)	10
Article 11. L'ús comercial des de la regulació urbanística	10
Article 12. Establiment Comercial. (P)	10
Article 13. Equipament Comercial. (P)	10
Article 14. Categories d'Equipaments Comercials. (P)	11
Article 15. Altres definicions. (P)	11
TÍTOL II. MODEL TERRITORIAL COMERCIAL	14
Article 16. Un model territorial comercial articulati d'escala adequada. (P)	14
Article 17. Zonificació comercial de l'illa (P)	14
Article 18. Regulació dels equipaments comercials a les zones urbanes definides. (P)	16
Article 19. Les ciutats: Maó i Ciutadella	17
Article 20. Respecte a la qualitat ambiental, paisatgística i patrimonial insular. (P)	18
Article 21. Actuacions per al desenvolupament i la millora del comerç a les zones turístiques. (P)	18
Article 22. Reforç del paper dels centres administratius insulars.	18
TÍTOL III. EINES TERRITORIALS D'IMPULS AL COMERÇ	19
CAPÍTOL 1.. EL COMERÇ EN EL SISTEMA URBÀ	19
Article 23. Impuls del comerç en els centres urbans (B)	19
Article 24. Centre Urbà Comercial (CUC) (sa).	19
Article 25. Requisits per a la constitució d'un àmbit de centre urbà comercial(O).	20
Article 26. Eines per a la millor coordinació dels centres urbans comercials (O).	20
Article 27. Els mercats municipals com a centres dinamitzadors comercials (B)	21
CAPÍTOL 2n. REFORÇ I INTEGRACIÓ DEL COMERÇ A LOCALITATS TURÍSTIQUES	22
Article 28. Condicions de reforç del comerç en zones turístiques (B).	22
Article 29. Condicions d'ordenació i qualificació del comerç en zones turístiques (B).	22
CAPÍTOL 3r. ACTIVITATS COMERCIALS COMPATIBLES EN ÀREES INDUSTRIALS	23
Article 30. Condicions de l'ús comercial en àrees industrials existents (P)	23
TÍTOL IV. LA PLANIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL COMERÇ	25
Article 31. Criteris d'ordenació en el planejament urbanístic en relació amb els equipaments comercials. (P)	25
Article 32. Continguts del planejament urbanístic en relació amb els equipaments comercials. (P)	26
Article 33. Coordinació del planejament municipal amb la zonificació establerta en aquest PDSECMen (P)	26
Article 34. Determinacions del planejament municipal sobre l'estructura comercial proposada. (B)	27
Article 35. Condicions d'ordenació del comerç en el sòl urbanitzable d'ús global residencial.. (B)	27
Article 36. Condicions d'ordenació del comerç en el sòl urbanitzable d'ús global terciari. (B)	28
Article 37. Condicions d'ordenació del comerç en el sòl urbanitzable d'ús global turístic. (B)	28
Article 38. Condicions d'ordenació del comerç en el sòl urbanitzable d'ús global industrial (B)	28
Article 39. Regulació de l'ús comercial en el planejament. (B).	29
Article 40. Indicacions del planejament. (B)	29



Article 41. Regulació de la integració del comerç(P).....	30
Article 42. Sòls subjectes a regulació sectorial específica (P)	30
TÍTOL V. CONDICIONS D'INTEGRACIÓ I AVALUACIÓ DELS ESTABLIMENTS COMERCIALS	32
CAPÍTOL 1.. CONDICIONS D'INTEGRACIÓ DEL COMERÇ	32
SECCIÓ 1.. CONDICIONS GENERALS D'INTEGRACIÓ	32
Article 43. Integració del comerç a les estructures urbanes (O).....	32
Article 44. Criteris de integració. (sa).....	32
Article 45. Altres aspectes a regular en relació amb l'espai públic.(P)	33
Article 46. Condicions d'integració dels petits establiments comercials. (B).....	34
SECCIÓ 2n. CONDICIONS D'INTEGRACIÓ DELS EQUIPAMENTS COMERCIALS	34
Article 47. Equipaments comercials en baixos comercials (B)	34
Article 48. Equipaments comercials en edifici complet entre mitgeres(B)	35
Article 49. Equipaments comercials en edifici complet aïllat(B).....	37
CAPÍTOL 2n. AVALUACIÓ D'IMPACTES I EXTERNALITATS	39
Article 50. Concepte d'impacte i externalitat.(P)	39
Article 51. Avaluació i tipus d'impacte a avaluar. (P)	39
Article 52. Consum d'energia (sa).	40
Article 53. El consum de sòl i la seva permeabilitat (sa).	41
Article 54. La contaminació d'aire. (O).....	41
Article 55. La contaminació acústica. (O)	41
Article 56. La contaminació lumínica. (P)	42
Article 57. El consum de l'aigua i la gestió del cicle aigua. (B)	43
Article 58. La producció i gestió de residus. (B)	43
Article 59. Avaluació de l'impacte sobre mobilitat. (sa).....	44
Article 60. Avaluació de riscos(B).....	44
Article 61. Avaluació de l'impacte ambiental, paisatgístic i patrimonial insular. (P)	44
TÍTOL VI. TRAMITACIÓ I INFORMES.....	46
Article 62. Autorització d'equipaments comercials i documentació necessària. (P)	46
Article 63. Informe del Consell Insular de Menorca(P)	46
Article 64. Necessitat de documentació específica (B)	46
DISPOSICIONS ADDICIONALS.....	48
Disposició addicional Primera.- Adaptació del planejament urbanístic (P).....	48
Disposició addicional Segona. Sobre els establiments comercials existents (P).....	48
Disposició addicional tercera.- Instruccions tècniques del PDSECM (P).....	49
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....	50
Disposició transitòria primera Planejament urbanístic vigent o en tramitació (B)	50
Disposició transitòria segona Règim d'autoritzacions i llicències (B)	50
Disposició transitòria tercera.- Establiments comercials existents (B).....	50
Disposició transitòria quarta.- Expedients en tramitació (B).....	51
ANNEX I: ZONIFICACIÓ DETALLADA (P)	52
ANNEX II: REGULACIÓ SUBSIDIÀRIA PERA LA INTEGRACIÓ COMERCIAL (B)	54
Ordenança d'adequació comercial	54

TÍTOL I. CONDICIONS GENERALS

CAPÍTOL 1.. DISPOSICIONS GENERALS

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

1. El Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Menorca (PEDSECMé) és un instrument d'ordenació territorial sectorial formulat d'acord amb el que preveu la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de Comerç de les Illes Balears, la Llei 6 / 1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears, la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial de les Illes Balears, i és coherent amb el Pla territorial insular de Menorca, al que complementa, d'acord amb el seu caràcter sectorial.
2. L'àmbit territorial d'aplicació del PEDSECMé abasta la totalitat de l'illa de Menorca.

Article 2. Objecte del Pla.(P)

1. Aquest pla director sectorial és un instrument d'ordenació específica que té per objecte establir un model territorial comercial d'acord amb les característiques peculiars de l'illa: un territori limitat, d'alt valor ambiental (reserva de la Biosfera), amb un sistema de poblaments consolidat, i amb una alteració limitada del medi.
2. El PDSECMé estableix un model territorial comercial per l'illa de Menorca centrat en la protecció del medi ambient, l'ordenació del territori i la protecció dels consumidors. Tot això d'acord amb el pla territorial insular i amb les referències citades en l'apartat anterior en el seu respectiu àmbit territorial.

Article 3. Objectius del Pla. (P)

1. Els objectius del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Menorca són:
 - a. Establir l'ordenació territorial dels equipaments comercials i definir els seus criteris de disseny i localització, de manera que s'aconsegueixi un nivell adequat d'equipament comercial i una correcta distribució territorial dels establiments. La regulació ha de garantir unes condicions adequades de proximitat a la ciutadania, així com la correcta protecció dels valors ambientals, la protecció dels consumidors, ser coherent amb la capacitat de les infraestructures i dels recursos disponibles.
 - b. Reforçar l'activitat comercial de les poblacions de forma concorde amb la seva estructura i amb els valors de proximitat i evitar al màxim la necessitat de desplaçaments per a realitzar una activitat bàsica com la compra.
 - c. Revitalitzar l'activitat comercial existent en els centres urbans de Ciutadella i Maó.

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

2. Els criteris són els següents:

- a. Manteniment de la funció comercial com a element rellevant de la base econòmica local. Reforçar el paper d'aquells establiments comercials d'aprovisionament habitual a escala local, a fi de reduir els desplaçaments.
- b. Avaluació dels efectes sobre la mobilitat.
- c. Adequació i encaix en la singularitat insular, en les característiques i valors ambientals de l'illa, de les superfícies comercials en funció de les seves dimensions.
- d. Suport al comerç de proximitat i a les fórmules que el reforcen i a la diversitat de solucions:
 - i. "Centre Urbà Comercial" i foment de l'associacionisme entre els comerciants.
 - ii. Mercats, minicentres comercials urbans, establiments "locomotora" (supermercats, establiments d'artesanía) i comerços.
- e. Desenvolupar unes condicions d'ordenació urbanística que regulin amb atenció al comerç, garantint la seva integració en el paisatge i el seu efecte positiu en l'activitat urbana.
- f. Impuls del comerç no especialitzat de productes d'ús freqüent en les zones residencials dels principals nuclis i en les zones i urbanitzacions litorals de moderada o baixa densitat.
- g. En el cas de la perifèria urbana de Maó i Ciutadella, la prioritat serà la implantació de l'establiment comercial en un immoble situat dins o adjacent a l'espai residencial.
- h. En les urbanitzacions amb vocació turística, s'han de regular els establiments dedicats a productes de compra habitual i comerç per al turista (que poden confluïr en minicentres comercials, i en espais preparats per a fires i petits mercats eventuais.
- i. Foment de la celebració d'activitats de tipus firal orientades, al resident, al visitant, o a productors locals, de manera que exerceixin funcions d'informació, facilitació d'intercanvis i difusió d'innovacions.

Article 4. Principis rectors (P)

1. Els principis rectors que inspiren aquest pla, i que hauran de ser criteri i referència en la seva interpretació, així com servir i orientar l'ordenació comercial que realitzen els planejaments urbanístics, són els següents:
 - a. Fomentar el benestar de la població assegurant un nivell adequat d'equipament comercial capaç de garantir amb equilibri els diversos drets que conflueixen, entre els quals hi ha el de la lliure i lleial competència i el de la protecció dels consumidors.
 - b. Impulsar la gestió territorial sostenible, entesa com l'equilibri entre els recursos territorials i ambientals disponibles i els requerits pel desenvolupament del sector comercial, juntament amb la resta dels usos del territori, sense deteriorar la qualitat de vida de les generacions presents i futures, i tenint present el context territorial singular que suposa el fet de la insularitat.
 - c. Fomentar la compleció, conservació i reutilització dels teixits urbans existents, prioritzant-hi la integració i barreja d'usos compatibles i la vinculació amb els teixits residencials, estalviant en el consum de nou territori, optimitzant i respectant les aptituds territorials en base a les infraestructures existents i impulsant la racionalització de la mobilitat en funció de la proximitat del comerç a la població.
 - d. Ordenar i protegir el medi ambient insular, amb atenció a la singularitat de Menorca com a territori que s'esforça per mantenir i reforçar els seus valors ambientals i un desenvolupament sostenible, reconegut pel caràcter de reserva de la Biosfera; i que afecta tant a l'urbà com al manteniment del seu caràcter rural, a la preservació del seu patrimoni cultural i el paisatge d'acord amb el Conveni europeu del paisatge.
 - e. Fomentar la màxima cohesió social, impulsant, entre altres, les polítiques d'igualtat de gènere i d'accessibilitat universal.
2. Els criteris que ha de respectar són els següents:
 - a. La insularitat és un fet diferencial i condicionant de forma transversal. D'altra banda Menorca té una condició rellevant com a reserva de la biosfera, això fa que sigui necessària una ordenació de les implantacions comercials que tendeixi a afavorir l'equilibri territorial i minimitzar la necessitat de desplaçaments.
 - b. Cal que l'ordenació i regulació es desenvolupi amb la suficient concreció, proporcionalitat, objectivitat i amb la possibilitat que s'avalui el règim d'autoritzacions.
 - c. L'impuls a l'activitat econòmica.
 - d. La màxima conservació dels valors territorials i ambientals.

- e. La preservació de determinades activitats tradicionals, especialment aquelles que siguin coherents amb aquestes dues característiques d'insularitat i valor ambiental.
- f. L'interès i foment del comerç de proximitat, com a criteri que garanteix la mixtura d'usos i la mobilitat sostenible, i el menor impacte ambiental.
- g. La necessitat d'una regulació estricta dels usos comercials als polígons industrials i de serveis com a llocs adequats per a unes determinades activitats del sector comercial.
- h. Analitzar la distribució comercial en un àmbit territorial insular i limitat.
- i. Defensar la protecció ambiental i de l'entorn urbà en el sistema de poblacions insulars.
- j. L'ordenació del territori com a principi de planificació que propugni l'equilibri territorial.
- k. La preservació dels espais agrícoles, ramaders i forestals com a reserves estratègiques del sòl rústic.
- l. La protecció del patrimoni històric, artístic i etnològic.
- m. L'adaptació a la capacitat i a les aptituds territorials, de forma d'acord amb les infraestructures existents.

Article 5. Contingut(P)

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

- a. Memòria
- b. Normativa
 - i. Annexos
- c. Plànols normatius:
 - Plànol d'Ordenació General. (P)
 - Sèrie de Plànols de Zonificació Detallada(P)
- d. Estudi Ambiental Estratègic.

Article 6. Rang normatiu. (P)

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

- a. Les **Normes d'aplicació Plena (P)**, són les determinacions escrites o gràfiques, que són sempre vinculants, de manera que modifiquen directament els plans, programes d'actuació i projectes vigents als quals

resultin contràries. S'imposen i alteren directament els aspectes vigents que s'hi oposin. Aquesta eficàcia immediata no impedirà, si s'escau, el deure d'adaptació dels instruments d'ordenació jeràrquicament dependents.

- b. Les **Normes d'aplicació Bàsica (B)**, les determinacions escrites o gràfiques que són vinculants pel que fa als seus fins, i correspon a les administracions competents en cada cas establir i aplicar les mesures concretes per a la seva consecució. Poden necessitar desenvolupament posterior. Aquestes determinacions són vinculants i prevalen sobre el planejament general municipal; seva eficàcia tindrà un caràcter subsidiari, en tant aquestes determinacions no siguin incorporades als instruments esmentats.
 - c. Les **Normes d'aplicació Orientativa (O)**, tenen un caràcter de recomanacions dirigides a les administracions públiques, que es podran apartar d'elles justificant la compatibilitat de la seva decisió amb els principis i objectius del document. Tenen un caràcter de criteris que cal respectar i explicar com es compleixen.
2. La categoria en la qual es troba cadascuna de les determinacions, íntegrament o en part, s'indica a l'enunciat de l'articulat, o en la referència a les respectives determinacions gràfiques desenvolupades. Si dins d'un mateix article coexisteixen apartats amb diferent rang, s'ha assenyalat com "sa" (segons apartat) i s'explicita l'abast de cada apartat mitjançant la seva identificació amb la corresponent sigla (P, B o O).

Article 7. Caràcter vinculant del PDSECMenorca en relació al planejament urbanístic. (P)

- 1. El Pla Director és vinculant per als instruments de planejament urbanístic.
- 2. Els instruments de planejament urbanístic s'han d'adaptar al contingut d'aquest Pla quan es procedeixi a la seva formulació, modificació o revisió i en tot cas en un termini màxim de cinc anys.
- 3. En tant que el planejament urbanístic no s'adapti a aquest Pla en les condicions que estableix l'apartat 2 de l'Article 6, l'article 6, les determinacions d'aquest planejament urbanístic tenen un caràcter subsidiari o complementari respecte de les que conté el Pla Director, les quals són d'obligat compliment d'acord amb les previsions de l'Article 6.
- 4. Fins que no s'adaptin o desenvolupin els respectius continguts aquests tindran un abast subsidiari o complementari front a aquests, i seran d'obligat compliment d'acord amb el seu rang normatiu descrit en l'Article 6.

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

1. El Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Menorca (PDSECMé) té una vigència indefinida, si bé serà susceptible de revisió o de modificació, seguint el mateix procediment que per a la seva aprovació, quan es donin les següents circumstàncies:
 - a. Causes de revisió.— que es durà a terme en qualsevol moment si es produeix alguna de les circumstàncies següents:
 - i. Quan circumstàncies esdevingudes alterin les hipòtesis del Pla pel que fa a evolució de la ubicació del model territorial comercial, evolució demogràfica, dinàmiques sectorials, problemàtica ambiental o mercat immobiliari, de manera que obliguin a canviar els criteris establerts.
 - ii. Si s'han de tramitar modificacions concretes de les determinacions d'altres instruments d'ordenació territorial que provoquin alteracions que incideixin en l'estructura general del territori i del model territorial comercial.
 - iii. Quan el desenvolupament del PDSECMé comporti la necessitat o la conveniència d'ampliar els seus objectius mitjançant posteriors desenvolupaments del mateix model d'ordenació comercial no previstos inicialment.
 - iv. Quan l'aprovació d'alguna normativa estatal o de la Unió Europea estableixi determinacions d'aplicació per al territori de les Illes Balears que impliquin una transformació del model territorial.
 - v. Quan altres circumstàncies esdevingudes d'anàloga naturalesa o importància semblant ho justifiquin, perquè afecten criteris determinants del model territorial insular i així ho acordi el Consell Insular de Menorca.
 - vi. Als deu anys de vigència el Consell Insular de Menorca analitzarà l'oportunitat de procedir a la seva revisió.
 - b. Causes de modificació. —S'entendrà per modificació del PDSECMé tota alteració o addició de les seves determinacions o criteris que no constitueixi causa de revisió d'acord amb el que es disposa en el punt anterior i, en general, les que es puguin aprovar, si escau sense afectar, més que de manera puntual i aïllada, al model territorial comercial de Menorca.

Article 9. Interpretació. (P)

1. Els documents d'aquest Pla integren una unitat, les seves determinacions s'han d'interpretar partint del sentit de les paraules i de la planimetria, amb vista al

millor compliment dels objectius i criteris expressats en el seu Normativa i Memòria, i atesa la realitat social del moment que s'apliquin.

2. Ha de ser llegit i interpretat d'acord amb els principis rectors d'aquest Pla descrits en l'Article 4.
3. Com a criteri general, prevaldrà la interpretació més favorable als interessos generals, a la més adequada conservació del patrimoni protegit, a la preservació del paisatge amb valors naturals i culturals.
4. En cas de dubte d'interpretació s'atendrà al següent ordre de prevalença: Normativa enfront dels Plans i la Memòria com a document justificatiu o explicatiu; així mateix s'aplicaran els criteris de defensa de l'interès general sobre el particular, i del major nivell de detall sobre el menor amb escala menys precisa.

CAPÍTOL 2n. DEFINICIONS

Article 10. Activitats considerades i usos regulats (P)

A l'efecte d'aquest Pla director sectorial, tenen la condició d'activitats comercials tant les desenvolupades a l'engròs com al detall d'acord amb els articles 2, 3 i 4 de la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears.

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

Es considera l'ús comercial -des de la perspectiva urbanística- com un dels usos detallats dins el grup d'ús terciari, i es regula segons el que estableix la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB) i els seus desenvolupaments legislatius i reglamentaris.

Article 12. Establiment Comercial. (P)

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

Article 13. Equipament Comercial. (P)

Es defineix com Equipament Comercial, a l'establiment comercial singular o al conjunt d'establiments comercials, que conformen una àrea i el seu entorn proper amb el que estableixen una relació; són àmbits a on l'activitat comercial té un caràcter dominant. S'entenen com un servei destinat fonamentalment a promoure el subministrament de béns a la ciutadania.

- a. Pot abastar un o diversos establiments comercials, en un o diversos edificis.
- b. La denominació "equipament comercial" es cenneix al desenvolupat en aquest Pla i no es correspon ni ha de ser interpretada amb el concepte

d'equipament urbanístic ni la seva consideració a efectes del seu còmput com a reserva obligatòria establerta en la LUIB.

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

1. A l'efecte de la regulació d'aquest Pla director sectorial s'estableixen les següents categories d'equipaments comercials:
 - a. **Equipament comercial de mida petita (EC Tp):** Tenen aquesta consideració els establiments comercials de superfície comercial més gran de 200m² i menor de 400 m², exclusivament en poblacions de nivell 4 en la zonificació que estableix aquest Pla.
 - b. **Equipament comercial de mida mitjana (EC Tm):** Establiment comercial de superfície comercial de 401 a 700 m².
 - c. **Equipament comercial de mida gran (EC Tg):** Establiment comercial amb superfície comercial entre 701 i 1.500 m².
 - d. **Mercat Municipal (EC MM):** Equipament conformat per diversos establiments comercials destinats preferentment a la venda de productes frescos. La seva titularitat és municipal sota diferents formes de gestió i el seu funcionament està regulat per reglaments municipals.
2. Així mateix aquest Pla estableix condicions per a altres situacions en les que l'acumulació d'establiments comercials té característiques i repercussions significatives, i que són les següents:
 - a. **Centre urbà comercial (CUC):** És un àmbit urbà on hi ha una acumulació representativa d'establiments comercials en una àrea urbana, delimitada amb l'objecte de desenvolupar una estratègia conjunta de millora (funcional, ambiental, etc.) de l'entorn, especialment a través de accions de qualificació de l'espai públic, de promoció, gestió de serveis i dinamització.
 - b. **Àrees d'acumulació d'equipaments comercials:** Són àmbits urbans, d'ús global diferent al residencial o turístic, en els quals es troba implantada o pot arribar a implantar-se diversos equipaments comercials.

Article 15. Altres definicions. (P)

1. Superfície comercial

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

2. Gran establiment comercial

Es considera gran establiment comercial al definit com a tal en l'article 12 de la Llei 12/2014 de Comerç de les Illes Balears, que a Menorca és aquell que disposa de més de 400 m² de superfície comercial. En el cas d'usos comercials especials té la consideració de gran establiment comercial els establiments que tinguin una superfície útil per a l'exposició i venda superior partir dels 1.500m² de superfície comercial.

3. Usos comercials especials.

D'acord amb l'article 12. 2 de la Llei 12/2014 de Comerç, té la consideració d'usos especials quan l'objecte de l'establiment sigui l'exposició i la venda de manera exclusiva d'automòbils i vehicles de motor, de maquinària, d'equip industrial , d'embarcacions, d'aeronaus, de mobles de tot tipus, de material de construcció i d'elements propis de cuina i bany.

4. Ús comercial ple.

En aquest Pla es considera que té ús comercial ple el cas que la regulació urbanística d'ús sobre una parcel·la considera l'ús comercial com a ús predominant o majoritari en l'àmbit d'aplicació.

5. Uso comercial compatible.

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

6. Implantació

S'entén per implantació comercial l'obertura d'un establiment comercial que adquireixi la condició d'equipament comercial segons es defineix en aquest Pla.

7. Teixit urbà compacte

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

8. Teixit periurbà

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

9. Llotja

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

10. Ordenances comercials



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

TÍTOL II. MODEL TERRITORIAL COMERCIAL

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

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

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

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

1. Per tal de poder desenvolupar l'estratègia territorial s'estableix una zonificació global per a la illa, estructurada en dues situacions:
 - a. **Sòl no apte.** D'acord amb la legislació vigent, només es permeten equipaments comercials en sòl urbà quan tingui la condició de solar, per tant es considera com a zona no apta el sòl rústic sigui quina sigui la seva categoria o motivació.
 - b. S'admeten equipaments comercials en sòl urbà amb una sèrie de condicions, establertes en funció de la grandària de la població i del seu paper en el model territorial i comercial insular. Aquest model s'estructura en els següents nivells:
 - i. **Nivell 1.** Que inclou les dues ciutats de l'illa, en les quals es concentra una part significativa de la població així com els serveis administratius, comercials i dotacionals principals, i que disposen

de la millor accessibilitat territorial. Es correspon amb les àrees centrals de les ciutats de Maó i Ciutadella.

- ii. **Nivell 2.** Que inclou altres poblacions amb rellevància territorial en l'estructura insular, considerades com a nodes de serveis preferents. Es corresponen amb els nuclis de població i centres administratius de referència: Alaior, Es Mercadal, Ferreries, Sant Lluís, Es Castell i Es Migjorn Gran, així com determinades zones residencials de l'entorn de Maó i Ciutadella.
 - iii. **Nivell 3.** Que inclou altres poblacions menors que assumeixen un paper de prestadors de serveis sobre el seu entorn immediat. Algunes de les quals són nuclis tradicionals i altres són nuclis turístics, en els que per la seva grandària o per la magnitud de ciutadans residents, és adequat que desenvolupin un paper comercial.
 - iv. **Nivell 4.** Altres sòls amb ús residencial o turístic que es consideren aptes i no inclosos en els àmbits anteriors.
- c. S'estableixen dos tipus de zones en les quals, per la seva naturalesa jurídica i interès públic i per la seva especialització d'ús, es realitza una regulació específica.
- i. **Zones PI.** Comprèn el sòl inclòs en polígons industrials. Són zones planificades orientades a determinats usos productius o d'emmagatzematge, i en general, no compatibles amb l'ús residencial, i per tant segregades de les àrees residencials. S'han identificat en els plànols de zonificació detallada. Aquests sòls tenen unes característiques especials en la seva relació amb l'activitat comercial que es regulen a l'Article 30 d'aquesta normativa.
 - ii. **Zones E.** Comprenen les zones de règim especial, que estan subjectes a competències plenes d'altres administracions. En concret són les següents:
 - 1. Les zones de Servei Aeroportuari d'acord amb la Llei 13/1996. Els terrenys inclosos en les zones de servei de l'Aeroport s'estarà al que disposa la normativa estatal en matèria aeroportuària i, si escau, a les disposicions del Pla Director de l'Aeroport, segons correspongui, sent el usos admissible en aquests terrenys exclusivament l'ús públic aeroportuari.

2. Les zones definides com de servei portuari dels ports de Maó i Ciutadella, així com el sòl de domini públic portuari afecte com a sistema general portuari i la resta de prescripcions desenvolupades en el Text refós de la Llei de Ports de l'Estat i de la Marina mercant (RD 2/2011), i d'acord amb la Llei 10/2005 de Ports de les Illes Balears, i el decret 11/2011 pel qual s'aprova el reglament que la desenvolupa s'exclouen de la regulació d'aquesta pla les zones de servei portuàries relatives als ports de competència del Govern de les Illes Balears.
 3. Les zones de domini públic marítim terrestre.
2. Aquesta zonificació es desenvolupa en la sèrie cartogràfica de "zonificació detallada". S'hi han grafiat els àmbits específics que admeten cadascuna de les categories de zona descrites en el punt anterior. No obstant això dins dels mateixos, a més de la regulació anterior, caldrà respectar les condicions de planejament urbanístic.
 3. Es considera que fora dels àmbits grafiats no es pot edificar equipaments comercials.

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

- 1 D'acord amb les característiques de l'illa (mida, estructura i dinàmica poblacional, qualitat ambiental i cultural), s'estableix la condició global de superfície màxima de 1.000m² de superfície comercial. No obstant això, el planejament municipal podrà establir unes condicions de superfície comercial màxima d'autorització per a cada equipament comercial menors:
 - a. **En els àmbits urbans grafiats com de Nivell 1.**
En ells es permeten equipaments comercials de fins a **1.000 m² de superfície comercial**, sempre que obtinguin un resultat positiu en l'avaluació de cada proposta.
 - b. **En els àmbits urbans grafiats com de Nivell 2.**
Es podran permetre equipaments comercials amb un límit màxim de **800 m² de superfície comercial**.
 - c. **En els àmbits de sòl urbà grafiats com de Nivell 3.**
Es podran permetre un límit màxim d'equipament comercial de **600 m² de superfície comercial**.
 - d. **En els àmbits de sòl urbà, grafiats com de Nivell 4.**

base a les seves característiques en aquestes poblacions es consideren com Equipaments comercials els establiments comercials entre 200 i 400 m² de superfície comercial, i es podran permetre un límit màxim d'equipament comercial de **400 m² de superfície comercial**.

e. Zones PI (Polígon Industrial).

f. Es prioritzarà el desenvolupament dels següents usos comercials: establiments comercials destinats al comerç majorista, usos comercials especials i usos comercials lligats a l'activitat productiva; tots ells d'acord amb les condicions desenvolupades en l'Article 30.

g. Zones E.

Comprenen les zones de règim especial portuari o aeroportuari. En base a les competències i interès públic superior seus usos estan regulats per les respectives legislacions sectorials.

- 2 Els límits anteriors tenen consideració de màxims. Però, en base a les condicions específiques de cada municipi, poden ser menors si així es desenvolupa en les determinacions dels respectius plans urbanístics, ja que aquests desenvolupen una ordenació ajustada a les diferents característiques locals; per tant podran ser reduïts pel planejament municipal.
- 3 Els usos comercials especials es podran ubicar fora de les zones "PI", en les zones de nivell 3 i 4, amb una limitació màxima de 1.500 m² de superfície comercial.
- 4 Els mercats municipals, com a equipaments comercials de proximitat i de productes primaris amb altres equipaments urbans, d'acord amb el descrit a l'Article 27 estan exempts dels límits de superfícies de l'apartat primer d'aquest article.

Article 19. Les ciutats: Maó i Ciutadella

1. Les ciutats de Maó i Ciutadella són els centres urbans que aglutinen els serveis de referència insulars. En elles es concentra gran part de l'oferta comercial, ja que assumeixen funcions territorials: la capitalitat insular i els ports de referència i altres essencials a l'illa, com l'activitat administrativa i de servei, la seguretat, el principal accés de subministraments, i de viatgers. Disposen d'àmbits amb característiques de centres urbans comercials amb dinàmica comercial. Doten l'illa d'un equilibri territorial comercial positiu.
2. Cal mantenir l'equilibri territorial existent, de manera que no han de desenvolupar-se equipaments comercials que suposin un atractor comercial nou sobre una àrea insular o comarcal. Es considera que això es pot produir amb equipaments comercials de més de 1.000m² de superfície comercial.

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

1. El desenvolupament d'equipaments comercials ha de ser especialment respectuós amb els valors ambientals, patrimonials i paisatgístics de Menorca.
2. Per tal de minimitzar els potencials impactes que els equipaments comercials puguin causar de forma indirecta en els àmbits de sòl urbà o urbanitzable **propers a espais protegits o de valor ambiental reconegut**, s'estableix un control suplementari i una avaluació específica de les condicions que han de respectar en el seu disseny i implantació
3. A fi de millorar la integració i adequació de l'activitat comercial en els **àmbits amb valor patrimonial**, i d'acord amb la correcta protecció dels béns i manteniment de les seves característiques, aquest Pla estableix unes condicions d'integració i d'avaluació del seu impacte sobre ells. Es consideren com a àmbits amb valor patrimonial: els diferents tipus de béns d'interès cultural, els béns catalogats, els conjunts històrics, els seus respectius entorns, així com altres elements o espais declarats de valor patrimonial de qualsevol tipus. En els àmbits amb tutela patrimonial es compliran les condicions prèvies i permisos que estableixin les administracions amb responsabilitat sobre la seva tutela. Aquests supòsits es desenvolupen en l'Article 61

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

1. S'estableix com a objectiu que la implantació de l'activitat comercial a les zones turístiques sigui en condicions de qualitat ambiental.
2. Els instruments i actuacions que preveu aquest Pla comptaran amb les mesures adequades de desenvolupament i integració en l'entorn i de qualificació en la seva relació amb l'espai públic. Per a això s'haurà de:
 - a. Permetre el desenvolupament d'equipaments comercials en tots els nuclis de sòl urbà, fins i tot en aquells amb un component turístic clarament majoritari.
 - b. Establir una regulació de la publicitat, l'ordenació de l'ocupació de l'espai públic i evitar la seva distorsió.
 - c. Pal·liar els efectes de l'estacionalitat de l'oferta comercial en els entorns urbans turístics.

Article 22. Reforç del paper dels centres administratius insulars.

La resta del sistema urbà insular dota l'illa d'un equilibri territorial. El paper de prestació de serveis de proximitat que desenvolupen les capitals administratives

municipals és molt positiu, i és necessari el suport al manteniment i millora del seu teixit comercial. Per a això aquest PDSECMé estableix un nivell específic i diferenciat en la zonificació comercial.

TÍTOL III. EINES TERRITORIALS D'IMPULS AL COMERÇ

CAPÍTOL 1.. EL COMERÇ EN EL SISTEMA URBÀ

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

1. En base a la seva integració amb el teixit residencial i les sinergies que genera la seva barreja amb altres usos, la seva aportació a l'activitat urbana i els avantatges que suposa la proximitat dels residents i de l'existència d'un transport públic, es considera convenient per a la població de l'illa i per a la seva preservació ambiental, la requalificació dels espais urbans comercials.
2. Per a això es desenvoluparan les mesures convenientes:
 - a. El desenvolupament de programes d'ajudes fiscals o accions de millora i requalificació urbana i de dinamització del comerç urbà de proximitat.
 - b. La definició de la figura de gestió de centre urbà comercial.
 - c. L'establiment d'unes condicions mínimes d'integració del comerç en el paisatge urbà.
 - d. El desenvolupament dels instruments que permetin una visió integrada de requalificació i intervenció.
 - e. En els centres urbans comercials les administracions públiques han de promoure la creació d'entitats gestió.

Article 24. Centre Urbà Comercial (CUC) (sa).

1. (B) S'entén com a Centre Urbà Comercial a la fórmula d'organització comercial de tots els agents econòmics d'un centre urbà comercial, que compta amb una imatge i estratègia pròpia permanent, i que comparteixen una concepció global d'oferta comercial, serveis, cultura i oci, així com una única unitat de gestió i comercialització.
2. (O) Els objectius d'un Centre Urbà Comercial són:
 - a. Desenvolupar projectes transformadors en els seus àmbits d'actuació.
 - b. Prestar serveis bàsics complementaris als de naturalesa pública, com assessorament, formació, portal web, central de compres, acords amb proveïdors i entitats financeres, entre d'altres.
 - c. Desenvolupar accions de promoció i dinamització comercial.
 - d. Definir i implementar unes senyes d'identitat a nivell urbanístic i comercial.

- e. Desenvolupar una gestió unitària i compartir un model de funcionament i horaris.
- f. Promoure l'associacionisme dels comerciants i altres operadors i impulsar la modernització dels seus associats.
- g. Impulsar programes de sostenibilitat mediambiental i urbanística dins dels àmbits definits.
- h. Fomentar la implicació, participació i adhesió de les associacions més representatives del sector de comerç.

Article 25. Requisits per a la constitució d'un àmbit de centre urbà comercial(0).

1. La constitució d'un Centre Urbà Comercial es realitzarà, una vegada escoltades les associacions de comerciants, per aprovació municipal, i requereix:
 - a. Que hi hagi una associació de comerciants legalment constituïda com a entitat amb personalitat jurídica, amb estatuts que garanteixin la democràcia interna de funcionament i estiguin obertes a qualsevol tipus d'establiments que compleixin els requisits d'admissió.
 - b. Que compregui com associats un nombre significatiu dels establiments comercials i de serveis situats a la zona delimitada.

Article 26. Eines per a la millor coordinació dels centres urbans comercials (0).

1. Els respectius ajuntaments podran desenvolupar les actuacions d'ordenació de l'espai públic adequades per a la millora de les condicions dels respectius àmbits, desenvolupant polítiques de mobilitat adequades i requalificant els espais públics.
2. Entre els objectius de formalització i adequació funcional i ambiental es troben:
 - a. La requalificació de l'espai públic com a espai de relació
 - b. La millora de la funcionalitat i el disseny de la trama urbana
 - c. La normalització del mobiliari urbà.
 - d. La normalització i adequació de la senyalització comercial.
 - e. L'ordenació i dotació de places d'aparcament.
 - f. La regulació del trànsit.
 - g. L'ampliació i qualificació dels àmbits de vianants, la interconnexió entre zones de vianants i amb el sistema de transport públic.
 - h. La integració del transport públic.
 - i. La regulació i habilitació d'espais per a la càrrega i descàrrega.
 - j. La regulació de la recollida de residus.
 - k. Les actuacions de rehabilitació de façanes i baixos comercials.
 - l. La renovació d'equipaments i infraestructures.

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

1. Els mercats municipals i llotges constitueixen elements vertebradors de la trama urbana comercial.
2. Per tal de reforçar el seu paper els Ajuntaments:
 - a. Han de promoure la seva consolidació i inserció en polítiques de centres urbans comercials.
 - b. Han de promoure la urbanització dels seus entorns, prioritzant les vies per vianants, ordenant les àrees de càrrega i descàrrega i la disponibilitat d'una xarxa d'aparcaments d'alta rotació en la proximitat dels mercats municipals.
3. Els ajuntaments han de promoure la millora dels mercats municipals i les llotges amb mesures com:
 - a. Desenvolupament d'accions de rehabilitació energètica i de millora de l'accessibilitat física d'aquests edificis.
 - b. Impulsar figures de gestió per a la realització d'accions de dinamització i fidelització comercial.
 - c. Facilitar la introducció del producte local i de proximitat.
 - d. Impulsar el paper d'aquests centres com a centres comercials de barri incorporant serveis d'interès per a la comunitat com ludoteques, oficines bancàries, oficines postals, centres cívics i altres espais comunitaris.
 - e. Adequar els reglaments de funcionament, mantenint en qualsevol cas l'esperit comercial d'aquests equipaments, a fi de permetre:
 - i. La inclusió d'establiments que actuïn com a dinamitzadors comercials i que complementin el producte fresc ofert.
 - ii. La incorporació d'establiments d'hostaleria, amb una limitació màxima del 30% de la superfície per no alterar el seu caràcter.
 - iii. Així mateix es facilitaran les intervencions públiques que facilitin el desenvolupament de fires, especialment de productes de proximitat.
 - f. Els ajuntaments, o altres entitats públiques, podran desenvolupar noves instal·lacions a manera de mercats i llotges per a venda de productes en situació de proximitat. En el cas que la seva ubicació sigui urbana i que es recuperin edificis d'interès patrimonial, es podrà superar la superfície màxima comercial de la zona a on s'ubiquen.
 - g. Així mateix es podrà facilitar el desenvolupament de mercats eventuais de productes frescos i de proximitat, tot això de forma d'acord amb la legislació vigent.

- h. Els mercats municipals situats en teixit urbà compacte podran integrar-se al Centre urbà Comercial.

CAPÍTOL 2n. REFORÇ I INTEGRACIÓ DEL COMERÇ A LOCALITATS TURÍSTIQUES

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

1. Les localitats a on el turisme té un pes rellevant, pateixen processos negatius per al proveïment de la població i la seva imatge urbana: l'escassetat d'equipament comercial de proximitat, la seva turistització i el seu impacte negatiu en la qualitat del paisatge urbà.
2. La turistització comprèn una orientació excessiva cap als productes de demanda turística i l'estacionalitat de la seva obertura que implica dificultats en el proveïment de la població resident. A fi de minimitzar aquests factors es proposa:
 - a. Per pal·liar els problemes de proveïment es desenvolupa una regulació que permet el desenvolupament d'equipaments comercials.
 - b. Per pal·liar l'impacte de l'estacionalitat, es desenvolupa un conjunt de determinacions que garanteixin la qualitat de l'espai públic fora de temporada; i l'interès de desenvolupar per les administracions competents mesures de reconeixement i promoció del comerç permanent

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

3. El comerç a les àrees turístiques genera espais comercials amb característiques específiques: un alt component d'estacionalitat, una venda orientada a productes específics de temporada, una intensa ocupació de la via pública, i habitualment en un context de publicitat agressiva.
4. L'acció pública ha de definir les accions de millora de la qualitat de l'espai públic de forma d'acord amb una estratègia de requalificació de l'espai públic.
5. A fi de garantir una millor integració del comerç en aquests àmbits, s'estableixen unes condicions d'aplicació que són complementàries a les establertes per a la integració del comerç urbà:
 - a. Mitjançant un **control de l'ocupació de la via pública**, que fixi les regles d'ocupació de la mateixa amb respecte a les concessions administratives d'ús de l'espai públic, i d'acord amb els següents criteris:
 - i. Compliment de la llei d'accessibilitat pel que fa a seccions mínimes de pas i continuïtat i claredat dels recorreguts.

- ii. Una ordenació de l'espai públic que garanteixi una correcta mobilitat de vianants.
 - iii. Que els elements autoritzables no alterin les característiques de paisatge urbà on s'ubiquen, regulant en la mateixa autorització, el mobiliari i elements, les seves mides, ubicació i colors, etc.
- b. Desenvolupar unes determinacions normatives d'aplicació en els espais de titularitat privada al davant a via pública (reculades).**
- i. Es tracta d'espais privats que conformen l'espai públic, i es confonen amb ell. Són ocupats de forma descontrolada i aliena a la configuració estètica del propi edifici.
 - ii. Des dels ajuntaments s'han d'establir unes condicions coordinades, amb solucions tipus obligatòries, i / o exigint projectes unitaris per illes completes o carrers.
- c. Establir obligacions orientades a pal·liar l'impacte negatiu dels locals que romanguin tancats fora de la temporada** estival, sobre els confrontants. Per a això es pot regular els materials i els tipus de tancament, la gestió de la neteja, i el manteniment dels espais privats oberts visual o funcionalment a la via pública.
- d. Com a criteri subsidiari s'han de respectar les condicions complementàries referides a la integració del comerç urbà establertes en l'Annex I.**
- e. Les administracions públiques podran definir àrees de requalificació comercial turística o figures anàlogues** quan sigui necessària una actuació integral per a una millor gestió i ordenació del comerç a les àrees turístiques.

CAPÍTOL 3r. ACTIVITATS COMERCIALS COMPATIBLES EN ÀREES INDUSTRIALS

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

1. A efectes d'aquest Pla es consideren com a àrees industrials: els polígons industrials (assenyalats com PI), i els sòls urbans amb ús industrial predominant.
2. En elles es poden autoritzar els següents usos comercials:
 - a. Els establiments comercials destinats exclusivament al comerç majorista, o destinat a activitats logístiques sense més limitació de superfície que les derivades del planejament urbanístic. En aquests casos, si tinguessin superfície dedicada a la venda al públic, aquesta s'haurà d'adaptar a la limitació màxima de l'illa.



- b. Els establiments destinats a usos comercials especials fins a 1.500 m² de superfície comercial.
 - c. Els usos comercials lligats a l'activitat productiva, amb un màxim del 30% de la superfície edificable de la parcel·la on es situen, i fins al límit màxim que li permeti la zonificació desenvolupada en aquest Pla que sigui d'aplicació.
- 3. Els equipaments comercials minoristes han de complir les condicions d'implantació desenvolupades en aquest document, així com respectar les distàncies necessàries per evitar riscos a les persones que es puguin derivar d'instal·lacions industrials existents o autoritzables en un àmbit proper.

TÍTOL IV. LA PLANIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL COMERÇ

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

1. La regulació de l'ús comercial en el planejament urbanístic, atendrà a la consideració de l'activitat comercial com una dotació necessària per al proveïment de la població. Per això ha de complir els següents **principis**:
 - a. Orientació cap a la sostenibilitat urbana i territorial.
 - b. Garantir i facilitar la relació de proximitat i accessibilitat de la població resident.
 - c. Incentivar l'ús comercial integrat en l'espai públic.
2. Pel que fa a la planificació dels equipaments comercials, el planejament urbanístic ha de complir els **criteris**:
 - a. Definir els llocs més adequats per al desenvolupament de l'activitat comercial, atenent exclusivament a aquells en els que generi el menor impacte sobre el paisatge, sobre la generació de necessitats suplementàries de mobilitat i el menor deteriorament de les condicions ambientals. Per a això es prioritzarà la integració del comerç a les àrees residencials.
 - b. Ordenar les característiques dels mateixos de manera que els seus impactes siguin mínims.
 - c. Exigir les mesures i condicions d'ordenació i disseny necessàries per a la seva integració.
 - d. Facilitar el desenvolupament d'usos comercials en trames consolidades, de manera que no es afavoreixin processos d'extensió discontinua o ocupacions disperses del sòl.
 - e. Prioritzar l'ocupació d'espais urbans vacants a través d'operacions de rehabilitació, reutilització i recuperació d'espais intersticials, degradats, infrautilitzats o obsolets.
 - f. Potenciar la barreja i diversitat d'usos, procurant evitar àmbits monofuncionals.
 - g. Regular l'ús comercial en zones d'ús industrial orientat com a ús complementari de l'activitat productiva o de servei per a l'àmbit.
 - h. Consideració de criteris paisatgístics, prioritzant la seva ubicació en zones de menor exposició visual, i en especial, fora dels principals accessos als nuclis urbans, respectant franges d'afecció visual i les d'un adequat tractament paisatgístic.

- i. Incorporar criteris d'urbanització sostenible i dissenys arquitectònics de qualitat, amb especial incidència en els fronts visibles des de les infraestructures i en els accessos a les poblacions.
 - j. Propiciar una dotació comercial equilibrada en tots els barris, de tal manera que no es generin zones desproveïdes, especialment per a la compra de béns de consum quotidià, o fenòmens d'exclusió funcional o d'accés no igualitari a l'oferta comercial, especialment quan afecta la població de més edat.
3. Els principis i criteris establerts en el punt anterior hauran de ser incorporats de manera justificada en el planejament urbanístic d'acord amb el descrit en l'article 39 2.b) de la LUIB.

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

- 1. Els instruments de planejament urbanístic han de fer una ordenació comercial del municipi d'acord amb el que disposa aquest pla pel que fa a la regulació de l'equipament comercial.
- 2. Per a això el planejament urbanístic municipal haurà de:
 - a. Disposar d'una regulació específica de l'ús comercial que inclogui el grau de compatibilitat entre l'ús comercial i altres usos (en concret amb l'ús industrial, terciari o turístic). La seva caracterització com a ús predominant o ús compatible serà d'acord amb les definicions de l'Article 15.
 - b. Identificar aquells àmbits a on es proposin intervencions d'orientació comercial (centre urbà comercial o altres).
 - c. Disposi del desenvolupament normatiu (subsidiari i complementari) de la regulació relativa a la integració dels establiments comercials a manera d'ordenança comercial.

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

- 1. El planejament urbanístic en la seva revisió, modificació o desenvolupament d'atendre i respectar la zonificació establerta en aquest PDSECM.
- 2. No obstant en aquests procediments, i de forma justificada, es podran modificar els límits de la zonificació, sempre que es respecti el nivell assignat en funció del model territorial comercial. La potencial modificació de l'àmbit de justificar que la superfície d'ampliació compleix els següents criteris:
 - a. Ha de garantir la inserció i contigüitat a les trames urbanes i especialment als usos residencials.
 - b. Ha de tenir unes condicions de densitat residencial adequada.

- c. Ha d'estar coberta per un sistema de mobilitat de baix impacte (xarxa de vianants i / o ciclista) i en un sistema de transport públic.

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

1. El planejament urbanístic utilitzarà les definicions i conceptes establerts en aquest Pla pel que fa a la regulació comercial.

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

- a. Els Equipaments Comercials existents
- b. Els Mercats Municipals i Llotges o espais de mercat i fira existents.
- c. Els àmbits o parcel·les amb qualificació comercial d'ús ple capaços d'albergar usos comercials majors de 400 m² de superfície comercial.
- d. Aquelles instal·lacions de titularitat pública o privada que per les seves característiques i impacte sobre l'activitat comercial es puguin considerar com a tals.
- e. En el cas que el planejament proposi equipaments comercials més de 700m² de superfície comercial, haurà de desenvolupar, per a cadascuna de les previsions potencials, la documentació i estudis que garanteixin una correcta avaluació dels impactes que pugués generar, i com a mínim la documentació que justifiqui els següents aspectes:
 - i. Disponibilitat de xarxes d'energia, amb dimensions suficients per al consum esperat.
 - ii. Disponibilitat de punt de subministrament d'aigua, amb cabal suficient per a la demanda estimada.
 - iii. Disponibilitat de punt d'abocament integrat en un sistema de tractament i depuració, amb capacitat suficient per al servei estimat.
 - iv. Avaluació de la mobilitat generada i integració en els diferents sistemes de mobilitat així com les accions i mesures destinades a reduir les necessitats de mobilitat.

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

1. L'ordenació urbanística del planejament de desenvolupament sobre sòl urbanitzable d'ús global residencial (o altres instruments d'ordenació urbanística de desenvolupament que proposin una ordenació detallada) ha de garantir el principi de proximitat i integració del comerç amb les àrees residencials.
2. Als efectes del que preveu l'apartat anterior, s'estableixen les següents condicions aplicables en els sectors o àmbits d'ús global residencial:

- a. L'instrument de planejament urbanístic de detall que reguli un àmbit, o sector de sòl urbanitzable amb ús global residencial, ha de preveure necessàriament una edificabilitat d'ús comercial mínima corresponent al 5% del total executable en el sector, com a màxim d'un 30% de seva edificabilitat.
- b. De forma complementària, en funció de les dimensions dels sectors o àmbits i de la seva inserció en l'estructura urbana, l'instrument de planejament ha d'establir determinacions relatives a la ubicació i disposició del comerç.
- c. L'instrument de planejament ha de localitzar la superfície comercial en una ubicació significativa en relació a l'espai públic i integrada en el sistema de recorreguts públics.
- d. S'ha de preveure l'ús comercial integrat de manera coherent amb l'ús global residencial, preferentment en les plantes baixes compartint edifici, on s'haurà de situar almenys el 50% d'aquesta edificabilitat d'ús comercial prevista.

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

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

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

L'ordenació urbanística del planejament de desenvolupament sobre sòl urbanitzable, (plans parcials d'ús majoritari turístic, o altres instruments d'ordenació urbanística de desenvolupament que proposin una ordenació detallada) ha de garantir el caràcter del mateix per a això l'edificabilitat destinada a ús comercial no podrà suposar més del 30% del total del sector, per tractar-se d'un ús compatible i secundari al turístic.

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

1. En els desenvolupaments de nou sòl industrial, el planejament d'ordenació de detall podrà ubicar parcel·les amb ús comercial detallista orientat al servei a l'àmbit industrial, sempre que compleixin la dimensió màxima establerta en la

zonificació detalla d'aquest Pla i no suposin més d'un 5% de l'edificabilitat total del sector. Si es preveu s'ubicaran a ubicats en parcel·les amb ús comercial ple.

2. En la resta de les parcel·les es podran desenvolupar usos comercials amb les condicions descrites a l'Article 30.

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

3. 1. Tots els instruments de planejament urbanístic i les seves modificacions hauran de precisar en quines parcel·les s'admet **l'ús comercial ple** entre els seus usos secundaris i els seus àmbits d'aplicació.
4. 2. Es considera que té un ús comercial ple, la regulació urbanística d'ús que consideri l'ús secundari comercial com a ús predominant o majoritari en l'àmbit d'aplicació. Per tant en els casos que l'ús comercial aquest establert en el planejament urbanístic com a compatible, aquest no podrà superar el 50% de l'edificabilitat materialitzable sobre la parcel·la.

Article 40. Indicacions del planejament. (B)

1. Els instruments de planejament urbanístic han de determinar el sòl destinat a equipaments comercials de més de 700m². El planejament urbanístic haurà de definir la seva ubicació, així com les determinacions destinades a reduir les necessitats de mobilitat. La selecció de les ubicacions es faran d'acord amb el foment de la mobilitat no motoritzada, i incloent l'execució de carrils bici, i l'ús i millora de la prestació del servei de transport públic col·lectiu.
2. D'acord amb l'apartat anterior el planejament, en determinar la ubicació de potencials equipaments comercials, s'han de respectar els següents criteris:
 - a. Emplaçament en sòl urbà consolidat.
 - b. Sinergies amb la rehabilitació d'espais comercials i d'àrees, instal·lacions i edificis urbans.
 - c. Potenciació de la centralitat urbana.
 - d. Contribució a la definició del perímetre de la trama urbana.
 - e. Integració i connexió amb el sòl residencial.
 - f. Contribució al manteniment dels espais comercials presents a la ciutat, identificant itineraris i eixos comercials, garantint la seva accessibilitat, potenciant la seva concentració i delimitant zones d'actuació específica per a la seva millora.
 - g. Integració en el teixit comercial urbà, especialment en els espais comercials existents.
 - h. Ordenació de la mobilitat urbana, prioritzant l'accés de vianants, el transport no motoritzat i el transport públic.
 - i. Preservació del paisatge urbà i dels seus valors naturals, històrics i artístics.

3. Proposta de delimitació de centres urbans comercials. Si és el cas el planejament podrà identificar l'àrea urbana que assumeix un paper comercial significatiu i, si escau, la seva consideració com a centre urbà comercial.
4. Han de contenir entre les seves determinacions una estratègia relativa a l'estructura comercial, que inclourà:
 - a. Informació de l'estructura comercial existent en el seu àmbit
 - b. La definició del model comercial proposat i la seva justificació sota els criteris i principis definits en el aquest Pla.
5. Àmbits d'intervenció.

El planejament urbanístic pot establir àmbits als quals es proposin les següents intervencions d'orientació comercial:

 - a. Centre urbà comercial. Orientada al reforç del comerç existent.
 - b. Àrees de requalificació turística. Orientades a un tractament de qualitat de l'oferta comercial en àrees turístiques.

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

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

n la mesura que no ho hagin fet subsidiàriament s'aplicarà la regulació establerta a l'ANNEX II: REGULACIÓ SUBSIDIÀRIA PERA LA INTEGRACIÓ COMERCIAL (B)

Article 42. Sòls subjectes a regulació sectorial específica (P)

1. Els plans urbanístics hauran d'assenyalar els sòls subjectes a determinada regulació sectorial, i la regulació de la qual no està subjecta a aquest Pla:
 - a. Les zones de Servei Aeroportuari d'acord amb la Llei 13/1996
Així en relació amb els Àmbits amb regulació específica corresponents als terrenys inclosos en les zones de servei de l'Aeroport de Menorca, s'estarà al que disposa la normativa estatal en matèria aeroportuària i, si escau, a les disposicions del Pla Director de l'aeroport (abril 2010), sent el usos admissible en aquests terrenys exclusivament l'ús públic aeroportuari
 - b. Les zones definides com de servei portuari dels ports de Maó i de Ciutadella així com el sòl de domini públic portuari afecte com a sistema general portuari i la resta de prescripcions d'acord amb la Llei 10/2005 de Ports de les Illes Balears, i el decret 11/2011 pel qual s'aprova el reglament que la desenvolupa s'exclouen de la regulació d'aquesta pla les zones de servei portuàries relatives als ports de competència del Govern de les Illes Balears.



- c. Les zones de domini públic marítim terrestres
2. Aquests sòls estan regulats sectorialment, i els usos que en ells es permeten estan lligats a l'interès específic sectorial pel qual han estat exclosos.

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

CAPÍTOL 1.. CONDICIONS D'INTEGRACIÓ DEL COMERÇ

SECCIÓ 1.. CONDICIONS GENERALS D'INTEGRACIÓ

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

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

Article 44. Criteris de integració. (sa)

1. (O) Els establiments comercials conformen l'ambient urbà i són un dels protagonistes del paisatge urbà. L'ús comercial a la planta baixa té una relació directa amb l'escala humana del carrer. La seva integració amb l'ús residencial és positiva i genera un teixit urbà viu.
2. (B) Per garantir la seva aportació positiva, els establiments comercials, han de respectar els següents criteris:
 - a. Respectar el context, àmbit o edifici, en el qual s'integri, mitjançant l'adequada aplicació de materials, colors, ritmes, volumetries, etc.
 - b. Afavorir una relació més directa i articulada amb l'espai públic.
 - c. Controlar la publicitat exterior sota les premisses d'adequació a l'entorn, respecte al ciutadà i integració en el disseny general de l'establiment.
 - d. Limitar l'ocupació de la via pública atenent a condicions d'accessibilitat universal i qualitat de l'espai públic.
3. (P) En el cas de centres històrics o àrees de valor patrimonial, o en els casos d'arquitectura o entorns d'especial valor patrimonial, els establiments comercials han de mitigar i mimetitzar la seva presència, adequant al seu entorn, i evitant alterar les condicions estètiques. En el cas que existissin s'han de complir les condicions establertes en els seus respectius plans especials de protecció.

4. (B) Si es proposa equipament comercial en teixits periurbans s'hauran de respectar les condicions que garanteixin la seva integració, mitjançant els següents criteris:
- a. Afavorir un sistema d'espais públics de qualitat que permeti l'accés de vianants en condicions de seguretat i continuïtat.
 - b. Procurar la millor integració dels usos comercials amb els usos residencials.
 - c. Articular la millor relació arquitectònica amb l'entorn i la seva inserció territorial i espacial.
 - d. Garantir que la informació i publicitat comercial es realitzi sota uns paràmetres d'adequació i respecte a l'entorn.

Article 45. Altres aspectes a regular en relació amb l'espai públic.(P)

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

- a. El compliment del Text refós de la Llei general de drets de les persones amb discapacitat i de la seva inclusió social, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2013, de 29 de novembre, i de la Llei 8/2017, de 3 d'agost, **d'accessibilitat universal de les Illes Balears**. Entesa com una regulació marc que garanteix certs aspectes d'integració social. Per a això:
 - i. La planificació i urbanització dels espais urbans d'ús públic s'efectuarà de manera que siguin accessibles, en els termes i les condicions bàsiques d'accessibilitat establerts per reglament.
 - ii. A aquest efecte, tant el planejament general i derivat com els instruments d'execució urbanística han de garantir l'accessibilitat universal dels espais urbans d'ús públic, d'acord amb els criteris bàsics fixats en aquesta llei i segons les condicions bàsiques establertes per reglament.
 - iii. Els espais urbans d'ús públic existents s'adaptaran progressivament per assegurar l'accessibilitat universal. Les intervencions d'accessibilitat que es realitzin en aquests espais han de complir els ajustos raonables en els terminis i termes establerts per reglament.
- b. El compliment de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de **protecció del medi nocturn** de les Illes Balears, i evitar la contaminació lumínica també en el paisatge urbà, per a això hauran de:
 - i. Regular l'ús de dispositius o pantalles amb il·luminació pròpia, tant en qualsevol de les façanes com a l'interior dels locals comercials, sempre que siguin visibles des de la via pública.

- ii. Regular la ubicació, dimensions i il·luminació de la publicitat de qualsevol tipus i posició.
- c. Incloure l'ordenació i regulació sobre la ubicació de les zones de càrrega i descàrrega de subministraments.

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

1. Sense perjudici de la seva consideració o integració dins de centres urbans comercials, s'han de regular unes condicions que han de respectar els petits establiments comercials per a la seva millor integració:
 - a. Tractament de façana (buits, ritmes, materials, etc.)
 - b. Tendals, elements volats, equips de climatització, etc.
 - c. Integració a l'edifici
 - d. Publicitat
 - e. Ocupació de la via pública.
2. Aquestes condicions es podran desenvolupar en la normativa dels instruments de planejament, o bé com ordenances específiques d'àmbit municipal o parcial. Si no n'hi ha seran d'aplicació les condicions establertes com **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**

SECCIÓN 2N. CONDICIONS D'INTEGRACIÓ DELS EQUIPAMENTS COMERCIALS

Article 47. Equipaments comercials en baixos comercials (B)

1. A fi d'aconseguir una millor integració dels equipaments comercials situats en baixos comercials, aquests equipaments atendran, en funció de la seva grandària i característiques, els següents aspectes:
 - a. Un correcte tractament de la façana, mitjançant l'obertura de buits, amb ritmes i materials que aportin qualitat i integració coordinada en l'edifici en el qual s'insereixen.
 - b. Especial cura en els elements volats, tendals, persianes, tancaments, etc., de manera que s'integrin en el disseny general i s'ocultin els equips de climatització, reixes i persianes de tancament, etc.
 - c. Tenir cura la seva integració amb la via pública, en la posició dels seus accessos a la clientela i posició d'accés de mercaderies, així com l'ocupació de la via pública mitjançant zones de càrrega i descàrrega.
 - d. En el cas d'equipaments comercials amb façanes de grans dimensions a via pública, aquestes hauran de tenir un tractament de qualitat i evitar l'aparició de grans draps tancats, mitjançant l'obertura de buits o bé descomposant façanes.

- e. Els anuncis publicitaris compliran condicions d'integració en la façana, que llevat que en el planejament d'ordenació detallada, o ordenances específiques, s'haguessin establert altres condicions, si no seran:
 - i. Es realitzaran en colors acords amb els de l'edifici i el seu entorn.
 - ii. Preferentment s'incorporaran en els buits de façana, ocupant una superfície màxima del 25% de la superfície del buit, amb un sortint màxim de 5 cm. i integrats en el disseny general de la fusteria.
 - iii. En el cas d'elements publicitaris ancorats als panys cecs de la façana del local aquests s'hauran d'executar en lletra corpòria amb un sortint màxim 5cm, i ocupant una superfície màxima de 2 m2.
 - iv. En el cas d'edificis protegits o catalogats s'atendrà a criteris d'integració i respecte amb els elements estructurals i ornamentals de l'edifici a on s'insereixen.
 - f. Càrrega i descarrega.
 - i. Els espais de càrrega i descàrrega quedaran incorporats, en la mesura del possible, a l'interior de la parcel·la o l'edificació.
 - ii. En cas de no poder complir aquesta mesura s'ha de justificar la solució adoptada. En situacions d'alta freqüència de tasques de càrrega i descàrrega l'administració municipal pot exigir que l'operador sol·liciti un gual de caràcter temporal destinat a aquest fi.
 - iii. En el cas d'existir aparcament, s'incorporaran aparcaments per a bicicletes, situats en proximitat a l'accés
2. Aquests criteris o solucions s'han de complir; en el cas que es demostrés la seva impossibilitat tècnica, es podran proposar altres solucions, que podran ser aprovades si es justifica el respecte al mateix objectiu final.

Article 48. Equipaments comercials en edifici complet entre mitgeres(B)

- 1. A fi d'aconseguir una millor integració dels equipaments comercials, en el cas que es situïn en edificis complets en tipologia entre mitgeres, s'ha d'atendre de manera especial als següents aspectes:
 - a. Un tractament de façanes de qualitat, integrant els seus ritmes i materials als de l'àmbit urbà a on s'insereixen, i evitant l'aparició de grans draps tancats mitjançant l'obertura de buits o descomposant façanes.
 - b. La generació d'elements de relació amb l'espai públic a la planta baixa, mitjançant l'aparició de buits envidrats i / o aparadors, evitant grans draps tancats i opacs.

- c. La integració dels tendals i altres elements volats, així com l'ocultació dels equips de climatització, reixes, persianes de tancament, etc.
- d. El control de la publicitat exterior impedit que les façanes puguin convertir-se en elements publicitaris en si mateixes, amb la incorporació de tendals, elements de cobriment, pancartes, elements audiovisuals, etc. S'exceptuen les situacions autoritzades d'acord amb la normativa o ordenança de publicitat d'aplicació.
- e. Les mostres publicitàries compliran condicions d'integració:
 - i. Es realitzaran en colors adequats amb els de l'edifici i el seu entorn.
 - ii. De manera preferent s'incorporaran en els buits de façana, ocupant una superfície màxima del 25% de la superfície del buit, amb un vol màxim de 5 cm. i integrades en el disseny general de la fusteria.
 - iii. En el cas de mostres sobre el parament de façana únicament es permetrà l'execució d'un sol rètol per edifici, en espais especialment dissenyats a l'efecte, mitjançant lletres corpòries i ocupant una superfície màxima del 5% de la superfície de façana. No es permet la inserció d'aquest tipus d'elements en el cas d'edificis protegits o catalogats.
 - iv. No es permet l'execució de rètols o panells en ampits de façana o sobre la seva línia de ràfec o elements similar de la composició arquitectònica.
 - v. En el cas d'edificis protegits o catalogats s'atendrà a criteris d'integració i respecte amb els elements estructurals i ornamentals de l'edifici que s'insereixen.
- f. En cas d'existir aparcament, s'estudiarà la ubicació dels seus accessos, de manera que la seva interferència sobre els fluxos de vianants del carrer sigui la menor possible. Hauran d'incloure places amb punt de subministrament per a vehicles elèctrics i s'incorporaran aparcaments per a bicicletes, situats en proximitat als accessos.
- g. Càrrega i descàrrega.
 - i. Els espais de càrrega i descàrrega quedaran incorporats, en la mesura del possible, a l'interior de la parcel·la o l'edificació.
 - ii. En cas de no poder complir aquesta mesura s'ha de justificar la solució adoptada. En situacions d'alta freqüència de tasques de càrrega i descàrrega l'administració municipal pot exigir que l'operador sol·liciti un gual de caràcter temporal destinat a aquest fi.

2. Aquests criteris o solucions s'han de complir; en el cas que es demostrés la seva impossibilitat tècnica o molt gran dificultat, es poden establir altres solucions, que s'haurà de justificar que respecten el mateix objectiu final.

Article 49. Equipaments comercials en edifici complet aïllat(B)

1. A fi d'aconseguir una millor integració dels equipaments comercials en el cas que es situïn en edificis complet aïllats, s'atendrà de manera especial als següents aspectes:
 - a. Posició de l'edificació.
 - i. En aquells casos que les condicions urbanístiques ho permetin, es situarà preferentment en l'alineació, conformant un front de façana.
 - ii. L'edificació es situarà en la posició que permeti una relació més directa amb l'espai públic facilitant l'accés de vianants.
 - iii. Els espais no ocupats per l'edificació tindran un tractament de qualitat d'acord a l'ús a què estiguin destinats.
 - iv. L'espai entre l'edificació i el viari públic d'accés tindrà un tractament preferentment de vianants, integrant-se en la mesura del possible, en el disseny general de la urbanització de l'espai públic.
 - b. S'evitarà la generació de façanes tancades i sense buits, formalitzant fronts d'escala humana.
 - c. Tancaments de parcel·la.
 - i. Es prioritzaran les solucions a les que no sigui necessària l'execució de tancaments de parcel·la, permetent una relació més directa entre l'equipament comercial i l'espai públic.
 - ii. A les zones on es necessitin s'executaran tancaments de parcel·la de qualitat en els seus materials i en el disseny, de manera especial en els casos que constitueixen l'element de separació amb l'espai públic.
 - d. Aparcaments. En cas de que s'executin, aquests hauran:
 - i. L'aparcament es situarà en posicions ocultes de la parcel·la respecte a la façana principal d'accés.
 - ii. Incorporarà la plantació d'un element d'arbrat per cada 4 places d'aparcament en superfície.
 - iii. Les zones d'aparcament han de procurar minimitzar l'espai impermeabilitzat

- iv. Es fomentarà el potencial ús dels espais d'aparcament fora dels horaris comercials.
 - v. S'estudiarà la ubicació dels seus accessos de tal manera que la seva incidència sobre els fluxos de vianants sigui el menor possible.
 - vi. S'ha de disposar de places d'aparcament amb punt de recàrrega per a vehicles elèctrics, situats en zones properes als accessos.
 - e. Es dissenyaran recorreguts de vianants de qualitat des del carrer fins als accessos de vianants a l'edificació, amb una clara diferenciació respecte dels materials emprats en les àrees d'aparcament i sota criteris de seguretat i accessibilitat universal.
 - f. Els anuncis publicitaris compliran condicions d'integració:
 - i. Es realitzaran en colors acords amb els de l'edifici i el seu entorn.
 - ii. De manera preferent s'incorporaran en els buits de façana, ocupant una superfície màxima del 25% de la superfície del buit, amb un vol màxim de 5 cm, integrats en el disseny general de la fusteria.
 - iii. En el cas d'anuncis sobre el parament de façana únicament es permetrà l'execució d'un sol rètol per edifici, en espais especialment dissenyats a l'efecte, mitjançant lletres corpòries i ocupant una superfície màxima del 5% de la superfície de façana.
 - iv. No es permet l'execució de rètols o panells en ampits de façana o sobre la seva línia de ràfec o elements similar de la composició arquitectònica.
 - v. No s'admetran elements publicitaris exempts de més de 6 m d'alçada. La seva il·luminació complirà els criteris de respecte a la contaminació lumínica, i evitar influència negativa a la seguretat viària, ni d'impactes sobre el paisatge de l'illa.
 - g. Carrega y descarrega.
 - i. Els espais de càrrega i descàrrega quedaran incorporats, en la mesura del possible, a l'interior de la parcel·la.
 - ii. En cas de no poder complir aquesta mesura s'ha de justificar la solució adoptada. L'administració municipal podrà exigir que l'operador sol·liciti un gual de caràcter temporal destinat a aquest fi.
2. Aquests criteris o solucions s'han de complir; en el cas que es demostrés la seva impossibilitat tècnica, es podran proposar altres solucions, que podran ser aprovades si es justifica el respecte del mateix objectiu final.

CAPÍTOL 2n. AVALUACIÓ D'IMPACTES I EXTERNALITATS

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

1. A efectes d'aquest pla, es consideren com **impactes** aquelles conseqüències de la implantació d'un equipament comercial que han de ser estudiades i avaluades.
2. Dins dels impactes, es consideren com **externalitats** a aquells impactes generats pels equipaments comercials que tenen conseqüències externes a la pròpia ubicació de l'equipament, la resolució de les quals és necessària i que generen costos econòmics i de gestió que cal que s'assumeixin.
3. D'acord amb els principis de gestió econòmica sostenible de les administracions públiques i d'assumpció de les càrregues urbanístiques que genera l'acció urbanitzadora i d'usos del sòl, les externalitats generades hauran de ser estudiades i avaluades de forma prèvia, justificades en la seva solució, i assumits els seus costos i conseqüències.
4. No obstant això i en base a les característiques i ubicació d'Equipament Comercial, aquests factors seran avaluats d'acord amb les eines de control i de forma d'acord amb les capacitats d'acollida que tinguin les potencials ubicacions proposades.

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

1. S'estableixen diferents aspectes i tipus d'impacte específics que pot generar l'activitat comercial i que es considera han de ser avaluats. Així mateix s'han de complir, en els casos que sigui necessari, les exigències procedimentals i documentals de tramitació d'Avaluació d'Impacte Ambiental exigible d'acord amb la legislació vigent.
2. A efectes de l'avaluació dels impactes, s'hauran de tenir en compte la totalitat de les activitats i usos que formin part de l'equipament objecte de la tramitació.
3. Aquest pla identifica aquells aspectes d'especial interès i significació, desenvolupa els criteris que han de complir i les limitacions necessàries per pal·liar i minimitzar els diferents impactes.
4. Les propostes d'equipaments comercials s'han d'avaluar la rellevància dels següents tipus d'impactes:
 - a. Impactes de caràcter ambiental:
 - i. El consum global d'energia.
 - ii. El consum de sòl i la seva permeabilitat.
 - iii. La contaminació d'aire.
 - iv. La contaminació acústica.
 - v. La contaminació lumínica.
 - vi. El consum de l'aigua i la gestió del cicle aigua.
 - vii. La producció i gestió de residus.

- b. Impactes sobre paisatge i patrimoni.
 - i. Els impactes paisatgístics
 - ii. Els impactes sobre el patrimoni cultural
 - c. Els impactes sobre els teixits urbans, sobre l'activitat urbana i sobre l'ús de l'espai públic, seran avaluats en el moment de redacció de planejament general i en el d'adaptació dels plans urbanístics a aquest Pla.
 - d. Impactes sobre la mobilitat. Que s'avaluaran d'acord amb els estudis establerts.
5. En els articles següents es desenvolupen els criteris d'aplicació per minimitzar els impactes; així mateix es desenvolupen, per a alguns dels factors, límits o exigències obligatòries d'aplicació directa que tenen per objecte minimitzar els impactes de la implantació.

Article 52. Consum d'energia (sa).

1. (B) Els equipaments comercials hauran de minimitzar el consum energètic directe, i han de complir el que estableix la Directiva 2010/31 / UE relativa a l'eficiència energètica dels edificis.
2. (O) S'entén com a consum energètic el destinat per a satisfer la demanda energètica de l'equipament i que inclou:
 - a. L'energia necessària per a la il·luminació dels espais interiors de les edificacions i per a la il·luminació dels espais exteriors a les mateixes i dins de la parcel·la (aparcament, accessos, càrrega i descàrrega, etc.), així com altres elements publicitaris o auxiliars.
 - b. L'energia destinada a la refrigeració, calefacció i ventilació dels espais interiors.
 - c. L'energia per a la producció d'aigua calenta sanitària
 - d. L'energia necessària per a la resta dels equips auxiliars necessaris per a l'activitat comercial (càmeres o expositors refrigerats, o altres instal·lacions).
3. (B) La implantació d'equipaments comercials es regirà sota els criteris d'eficiència energètica, mitjançant la incorporació de mesures ambientals i d'ecodisseny en els edificis així com potenciant l'ús d'energies renovables. En el cas d'edificis d'ús exclusiu exempts es reforçarà la capacitat d'autoconsum, arribant com a mínim al 50% del consum d'energia previst. Un mínim del 70% de la generació d'aigua calenta sanitària serà mitjançant plaques solars.
4. (B) S'ha de disposar un mínim d'un punt de recàrrega per a vehicles elèctrics corresponent a l'estàndard que estableixi la normativa sectorial. Es situaran en zones pròximes als accessos a l'establiment. En el cas d'executar marquesines

captadores fotovoltaïques sobre aparcaments o espais de circulació aquestes no computaran com a edificabilitat o ocupació.

Article 53. El consum de sòl i la seva permeabilitat (sa).

1. (O) La **permeabilitat de sòl** és un factor d'adequació ambiental rellevant ja que altera i disminueix la recàrrega natural d'aqüífers, la seva absència limita les possibilitats de plantació d'elements vegetals i incrementa l'acumulació tèrmica; a més en règims de tempestes i de pluges intenses incrementa els problemes d'evacuació d'aigües. No obstant això les superfícies permeables, o altres mesures dins d'anàlisi dels sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS), ofereixen un potencial d'enjardinament i de millora de la seva qualitat higròtermica, i faciliten les opcions d'intervenció i de millora de la qualitat ambiental.
2. (B) Per això en el cas de tipologies comercials en edifici exempt dels equipaments comercials han de tenir un índex de permeabilitat, o mesures anàlogues de SUDS, que seran d'un mínim d'un 10% de sòl permeable a les parcel·les d'ús comercial majors de 700 m².
3. (O) En els àmbits definits com a centre urbans comercials:
 - a. En els projectes de reurbanització s'haurà d'estudiar i limitar el procés d'impermeabilització de sòl. evitant l'abús de pavimentacions dures davant d'altres opcions més toves i naturals.
 - b. En el cas de realització de zones d'aparcament en superfície es procurarà el manteniment sòl permeable i vegetat.
 - c. En el cas de construcció de nous aparcaments subterranis sota espais públics, es serà especialment curós mantenint el màxim de l'arbrat previ existent quan això fos possible o bé habilitant espais amb possibilitat de plantació vegetal sobre ell.

Article 54. La contaminació d'aire. (O)

1. Per tal de minimitzar la contaminació de l'aire, aquest Pla estableix com a criteris generals per a les implantacions comercials:
 - a. Les localitzacions integrades en el teixit residencial.
 - b. Les solucions amb accés de vianants en condicions de qualitat i seguretat.
 - c. Les actuacions que facilitin i incentivin un repartiment de mercaderies sostenible i eficient.

Article 55. La contaminació acústica. (O)

1. La contaminació acústica des dels establiments comercials es produeix mitjançant músiques d'atracció o d'ambient, i per l'acumulació de persones que poden generar molèsties sonores. La coincidència de zones amb un gran nombre

d'establiments hotelers i hostaleria, fa que l'ocupació de la via pública (terrasses, llocs d'activitat nocturna) pugui ser important i en horaris nocturns de més sensibilitat tenir un impacte molt negatiu.

2. Es considera que el conjunt d'activitats comercials i, especialment, les hostaleres, que es desenvolupen en àrees urbanes i a les zones turístiques poden generar un impacte acústic negatiu amb els usos residencials amb els quals conviuen.
3. S'estableixen les següents exigències o criteris: (¡ojo a la numeración!)
 - a. Limitació de les músiques ambientals en zones obertes d'aparcament.
 - b. Limitació de l'impacte d'acumulació de sorolls en zones urbanes centrals, i àrees residencials. Especial atenció als usos hostalers.
 - c. Identificar l'origen dels sorolls i quantificar-ho efectuant mesuraments amb sonòmetre.
 - d. Insonorització dels locals o àrees on el nivell de soroll sigui més alt. Instal·lar dispositius de limitació de potència sonora en els equips de música i so per controlar els nivells acústics emesos.

Article 56. La contaminació lumínica. (P)

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

Article 57. El consum de l'aigua i la gestió del cicle aigua. (B)

1. Les sol·licituds d'autorització de nous equipaments comercials, quan siguin en edifici complet aïllat hauran d'avaluar i justificar:
 - a. Els consums d'aigua estimats.
 - b. Els cabals disponibles i la seva procedència i autorització.
 - c. Els cabals estimats d'efluents d'aigües brutes generats.
 - d. Els sistemes de depuració existents i capacitat i obres de connexió.
2. Les propostes d'intervenció la superfície construïda i impermeabilitzada de les quals (incloent zones d'aparcament impermeabilitzades) assoleixi una grandària significativa, hauran de resoldre la gestió de l'aigua de pluja, per a això han de preveure i executar les infraestructures necessàries d'aljubs o emmagatzematges, o tancs de tempestes, de manera que puguin gestionar la pluviometria de gran intensitat, tant pel que pugui suposar d'abocaments al sistema de depuració inassumibles, com per la seva capacitat d'emmagatzematge d'aigua de pluja i el seu destí a altres usos complementaris.
3. Les propostes s'hauran de dissenyar per tenir el menor impacte sobre el cicle de l'aigua, amb les següents solucions:
 - a. Implantant sistemes de recollida separativa d'aigües residuals.
 - b. Potenciant el tractament d'aigües grises per a la seva reutilització, o per a reg de zones enjardinades.
 - c. Potenciant la recollida d'aigua de pluja i el seu ús per al reg de jardineria.
 - d. Reduint les pèrdues en les xarxes
 - e. Reduint el consum d'aigua innecessari.

Article 58. La producció i gestió de residus. (B)

1. Respecte a la gestió de residus es plantegen les següents obligacions:
 - a. Tot establiment comercial realitzarà els esforços necessaris per a la minimització de la producció de residus i per facilitar una gestió adequada dels mateixos.
 - b. Es compliran les exigències de les administracions o agents gestors competents en la recollida i tractament dels diferents residus.
 - c. Es realitzarà la separació en fraccions requerides per facilitar el seu reciclatge i tractament i s'adaptarà als horaris de recollida dels mateixos.

- d. Es facilitarà i incentivarà la reducció de generació de residus, i la recollida dels residus amb les pràctiques ambientals adequades.
2. Els equipaments comercials de mida gran habilitaran un espai específic suficient a l'interior a la seva parcel·la i amb protecció visual, per realitzar les tasques de gestió de residus que corresponguin.

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

1. (O) Els equipaments comercials tenen un impacte rellevant sobre la mobilitat tal com reconeix el marc legislatiu vigent: Llei 4/21014 de 20 de juny de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears, o la Llei d'Urbanisme de les Illes Balears.
2. (P) Els equipaments comercials hauran de presentar en la seva tramitació com a documentació per a la seva tramitació un estudi de mobilitat (com a grans centres generadors de mobilitat d'acord amb el desenvolupat a la LUIB), així com una estimació del seu impacte i mesures a desenvolupar .
3. (P) **L'Estudi de mobilitat generada tindrà les condicions i criteris desenvolupats en la DA 3ª de la LUIB.** Aquest estudi s'haurà d'integrar com un dels documents de la sol·licitud de llicència comercial.

Article 60. **Avaluació de riscos(B)**

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

Article 61. **Avaluació de l'impacte ambiental, paisatgístic i patrimonial insular. (P)**

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



- a. Els situats en la proximitat (a menys de 300m) o confrontants amb espais amb valor ambiental aprovades en el PTI.
 - b. Els situats en àmbits de valor patrimonial reconegut (conjunts històrics, altres BIC o els seus entorns declarats i béns catalogats).
 - c. Els situats en parcel·la confrontant amb sòl rústic, en àmbits paisatgístics que es considerin com fràgils en els instrument d'ordenació del territori o de protecció de paisatge existents o que es puguin aprovar.
2. Aquest informe d'impacte és un document orientat a descriure i avaluar les conseqüències que té sobre el paisatge l'execució de l'actuació proposada. Sense perjudici d'un potencial desenvolupament reglamentari sobre els seus continguts, aquest document ha d'analitzar els potencials impactes negatius sobre el paisatge, ha d'avaluar la ubicació, les dimensions i característiques formals de l'equipament comercial, i evitar les posicions i solucions d'alta visibilitat, o que suposin una transformació negativa de paisatges amb fragilitat.

TÍTOL VI. TRAMITACIÓ I INFORMES

Article 62. Autorització d'equipaments comercials i documentació necessària. (P)

3. El procediment d'autorització dels equipaments que tinguin la consideració de gran establiment comercial és el que disposa la DT Quarta de la Llei de Comerç de les Illes Balears. A Menorca es troben en aquesta situació aquells de superfície comercial superior a 400 m².
4. La implantació d'un equipament comercial està subjecta a la tramitació de la corresponent llicència integrada en l'administració competent.
5. Juntament amb la documentació exigida per aquesta DT 4^a, s'haurà d'incloure la documentació necessària per a l'emissió dels informes. D'acord amb la DA 3^a de la LUIB s'haurà de presentar i tramitar un estudi de mobilitat, en ser considerats com a grans centres generadors de mobilitat. Aquest estudi tindrà els continguts i seguirà el procediment de tramitació descrita.

Article 63. Informe del Consell Insular de Menorca(P)

L'informe del Consell Insular, d'acord amb el que disposa la DT 4^a i amb aquest Pla Sectorial d'informar sobre els següents aspectes:

- a. Sobre el compliment de les exigències establertes en aquest Pla sectorial; a aquests efectes, l'avaluació dels impactes, haurà de tenir en compte la totalitat de les activitats i usos que formin part de l'equipament objecte de la tramitació.
- b. Sobre la seva incidència en les infraestructures i els serveis públics supramunicipals. Per la qual cosa podrà demanar els informes específics sobre les competències dels respectius departaments:
 - i. Impacte de mobilitat sobre la xarxa de carreteres del Consell.
 - ii. Impactes sobre el medi ambient, paisatge i patrimoni, d'acord amb les respectives competències.

Article 64. Necessitat de documentació específica (B)

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

- a. Descriure amb precisió l'activitat proposada així com la definició precisa de la superfície comercial màxima proposada. Justificar el compliment del que disposen els títols I i II d'aquest Pla.
 - b. Avaluar amb precisió les característiques de la parcel·la objecte de la intervenció.
 - c. Avaluar les característiques del seu entorn
 - i. Els usos existents, amb l'objecte d'assenyalar problemes d'acumulació d'activitats d'alta demanda, activitats que puguin suposar un conflicte de proximitat (seguretat, situacions de risc, evacuació, contaminació ambiental, acústica o lumínica, multiplicació d'impactes negatius, etc.) .
 - ii. Les capacitats de les xarxes de serveis urbanístics bàsics per poder avaluar.
 - d. En el cas d'implantacions en entorns de qualitat ambiental, paisatgística o patrimonial, d'acord amb els supòsits definits a l'Article 20. 4 haurà de realitzar una avaluació de la seva afecció sobre el medi ambient, sobre el paisatge, i sobre el patrimoni.
 - e. Ha d'identificar l'abast de la totalitat de les intervencions necessàries per resoldre les demandes generades sobre els diferents sistemes urbans: de mobilitat, cicle complet de l'aigua, sobre els recorreguts del sistema d'espais públics, o dels seus impactes en llocs sensibles., o de la necessitat de modificar, ampliar o executar enllaços viaris i/o passos a diferent nivell sobre línia de ferrocarril. ¡OJO en Menorca!
3. S'haurà d'incloure l'**estudi de mobilitat generada**, amb els continguts i tramitació assenyalades en la DA3ª de la LUIB.
4. La memòria tècnica ha de concloure:
- a. Si és el cas, l'àmbit total de sòl sobre el qual provoca un impacte que exigeixi realitzar qualsevol modificació de l'ordenació o intervenció.
 - b. Si les actuacions derivades de la implantació poden ser adequadament garantides i resoltes, o no.
 - c. Si les obres i intervencions necessàries es poden realitzar mitjançant el projecte d'edificació, o és necessari un projecte d'urbanització, o un estudi de detall o figura anàloga.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició adicional Primera.- Adaptació del planejament urbanístic (P)

1. Sense perjudici del que disposen les normes, els annexos i els plànols d'ordenació d'aquest Pla indicats com d'aplicació plena (P), el planejament general continua vigent, però s'han d'adaptar a aquest Pla en el termini màxim de cinc (5) anys comptats des de la seva entrada en vigor.
Si al venciment del termini indicat l'ajuntament no ha aprovat definitivament, o tramitat l'aprovació definitiva de l'adaptació al planejament a aquest Pla, és aplicable el que preveu l'article 15.3 de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial.
2. No es pot procedir a la tramitació i, si escau, aprovació definitiva de l'elaboració de revisió i / o modificació de qualsevol instrument de planejament general o de desenvolupament que suposi l'incompliment de les determinacions previstes en les normes d'ordenació del PDSECMé , tant d'aplicació plena (P) com d'aplicació bàsica (B).
3. No obstant el que estableix l'apartat anterior, els projectes d'elaboració, revisió i / o modificació de planejament general o de desenvolupament que es troben en fase de tramitació en la data de publicació de l'aprovació inicial del PDSECMé, es poden continuar tramitant i ser objecte d'aprovació definitiva, sempre que en la data indicada hagués finalitzat el període d'informació pública en el procediment administratiu corresponent.

Disposició adicional Segona. Sobre els establiments comercials existents (P)

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

- a. Aquells que estan situats en sòl rústic i que van ser autoritzats mitjançant el procediment de declaració d'interès general no podran ampliar les instal·lacions ni modificar l'ús ni l'activitat que tinguessin autoritzada. Únicament podran realitzar obres de manteniment i millora destinades a la millora de la integració paisatgística (amb els criteris establerts en aquesta normativa), o a la millora i eficiència energètica o altres obligacions imposades per les normatives d'aplicació.
- b. Els establiments comercials situats en sòl urbà amb superfície comercial més gran que la que els correspon d'acord amb els paràmetres d'aquest

Pla, podran seguir exercint la seva activitat i realitzar-hi les actuacions necessàries de millora, però no d'ampliació de la superfície comercial.

- c. Per intervencions de canvi d'activitat de serveis a activitat comercial, o de canvi d'ús comercials especials a la resta d'usos comercials, o de reforma general integral, nova implantació o reforma general d'instal·lacions i serveis, o ampliació de superfície edificada, s'aplicaran les disposicions d'aplicació plena (P) o Bàsica (B) establertes en aquest pla per als equipaments comercials. Aquesta regulació serà d'aplicació sobre la superfície ampliada i elements objecte d'intervenció. S'entén com a reforma general, quan l'abast de la intervenció supera la meitat de la superfície comercial o del desenvolupament dels sistemes d'instal·lacions i serveis existents.
- d. En cas d'ampliació de superfície comercial, s'atendrà a les limitacions corresponents al nivell de la zona a on s'ubiquen, d'acord amb els àmbits establerts en aquest pla.

Disposició addicional tercera.- Instruccions tècniques del PDSECMé (P)

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

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

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

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

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

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

En tant que el planejament urbanístic no es trobin íntegrament adaptat al PDSECMe, no es pot procedir a l'aprovació o l'atorgament d'autoritzacions, llicències o habilitació que contradigui les disposicions d'aplicació plena (P) i d'aplicació bàsica (B) de PDSECMe, en els instruments o projectes de les actuacions que legitimin la transformació o desenvolupament de sòl amb ús comercial majoritari o predominant, excepte el destinat a equipament públic.

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

En tant que el planejament urbanístic municipal i, si escau el planejament de desenvolupament, no es trobin íntegrament adaptats al PDSECMe, regiran les condicions següents en relació als establiments comercials legalment existents a l'entrada en vigor del PDSECMe que tinguin la consideració d'equipament comercial :

- a. Per poder tramitar qualsevol sol·licitud d'ampliació dels esmentats equipaments comercials serà necessari haver realitzat l'estudi d'impacte amb les anàlisis descrits en els punts anteriors i compromeses les millores resultants dels mateixos.

- b. En qualsevol cas es podran autoritzar les intervencions dirigides a la reforma dels establiments existents per a la millora de les condicions de seguretat, salubritat, supressió de barreres arquitectòniques i millores ambientals i d'eficiència energètica.

Disposició transitòria quarta.- Expedients en tramitació (B)

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

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

ANNEX I: ZONIFICACIÓ DETALLADA (P)

La zonificació d'aquest Pla es desenvolupa gràficament en dos documents complementaris: el Pla d'Ordenació i una sèrie de Plans de zonificació Detallada amb les següents característiques:

El Plànol d'Ordenació.

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

Sèrie de Plànols de zonificació detallats

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

S'han diferenciat les següents zones:

Quatre zones que es corresponen amb les diferents poblacions existents:

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

A més es diferencia dos nivells amb consideracions singulars:

- PI. Polígons industrials. Són àmbits planificats per a usos productius, o d'emmagatzematge als quals es regulen de forma específica els diferents usos comercials que han de contenir. i tracta de titularitat del M no realitza
- E. Es tracta d'àmbits amb regulació pròpia i per als quals aquest PDSECM respecta la seva regulació pròpia.; són l'àmbit de l'aeroport, i les zones portuàries sota la titularitat de les seves respectives administracions (port de Maó i Port de Ciutadella)

Interpretació normativa

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



determinacions urbanístiques d'ordenació detallada que permetin la seva execució.

S'exclouen amb caràcter general els sòls de domini públic marítim terrestre, i els sòls subjectes als sistemes generals portuaris ni aeroportuaris aprovats.

ANNEX II: REGULACIÓ SUBSIDIÀRIA PERA LA INTEGRACIÓ COMERCIAL (B)

Ordenança d'adequació comercial

1. A fi d'aconseguir una **millor integració** dels diferents establiments comercials, s'estableixen les següents condicions. Tenen un caràcter subsidiari i seran de compliment en el cas que el planejament municipal no hagués regulat aquests aspectes, o de caràcter complementari en el cas que algun dels aspectes si ho estiguessin.
2. En el cas dels establiments comercials **situats a la planta baixa d'una edificació**, aquests en la seva relació amb l'espai públic atendran de manera especial als següents aspectes:
 - a. **Tractament de la façana.** L'obertura de buits, s'ha de fer amb ritmes i materials de façana que aportin qualitat i integració coordinada en l'edifici en el qual s'insereixen.
 - b. Tindran especial cura en els **elements volats i tendals**, de manera que s'integrin en el sistema de buits. Els colors seran acords amb el lloc i no cridaners, si s'escau, els ajuntaments poden establir un o diversos colors de referència.
 - c. Els **equips de climatització**, reixes i persianes de tancament, etc., han de quedar inserits en la composició de la façana i integrades en la mateixa.
 - d. Cal cuidar la seva **integració funcional** amb la via pública. Per a això s'ha d'estudiar l'accés de vianants i, en cas necessari, l'accés de mercaderies així com la ubicació en la via pública de zones de càrrega i descàrrega.
 - e. En el cas d'establiments comercials de mitjans o grans o amb façanes a via pública de dimensions importants, aquestes han de tenir un tractament de qualitat, i procurar l'aparició de buits amb superfícies de vidre o bé component la façana amb ritmes.
 - f. Les **mostres publicitàries** han de complir les següents condicions d'integració a la façana:
 - I. Han de realitzar-se en colors acords amb els de l'edifici i el seu entorn.
 - II. De manera preferent s'han d'incorporar en els buits de façana, ocupant una superfície màxima del 25% de la superfície del buit, amb un sortint màxim de 5 cm. de manera i integrades en el disseny general de la fusteria.
 - III. En el cas d'elements publicitaris ancorats als panys cecs de la façana del local aquests han d'executar en lletra corpòria amb un sortint màxim 5 cm i ocupant un espai virtual màxim de 2m².

3. Si es tracta **d'edificis complets d'ús comercial** (aïllats o entre mitgeres) s'ha d'atendre de manera especial als següents aspectes:
 - a. Un tractament de façanes que eviti façanes tancades i sense buits, i integrant els seus ritmes i materials als de l'àmbit urbà a on s'insereixen.
 - b. S'ha de procurar projectar elements de relació amb l'espai públic a la planta baixa, mitjançant l'aparició de buits envidrats i / o aparadors, evitant grans draps tancats i opacs, respectant al composició general de l'edifici en el qual s'insereixen.
 - c. Ha de procurar la integració dels tendals i altres elements volats així com l'ocultació dels equips de climatització, reixes, persianes de tancament, etc.
 - d. El control de la publicitat exterior, impedit que les façanes puguin convertir-se en elements publicitaris en si mateixes amb la incorporació de tendals, elements de cobriment, pancartes, elements audiovisuals, etc. de grans dimensions.
 - e. Les mostres publicitàries compliran condicions d'integració:
 - i. S'han de realitzar en colors acords amb els de l'edifici i el seu entorn.
 - ii. Deuen incorporar-se en els buits de façana, ocupant una superfície màxima del 25% de la superfície del buit, amb un sortint màxim de 5 cm. i integrades en el disseny general de la fusteria.
 - iii. En el cas de mostres sobre el parament de façana únicament es permetrà l'execució d'un sol rètol per edifici, en espais especialment dissenyats a l'efecte, mitjançant lletres corpòries, de gruix màxim 10 cm. i ocupant una superfície màxima del 5% de la superfície de façana. No es permet la inserció d'aquest tipus d'elements en el cas d'edificis protegits o catalogats.
 - iv. No es permet l'execució de rètols o panells en petos de façana o sobre la seva línia de ràfec o elements similar de la composició arquitectònica.
 - v. En el cas d'edificis protegits o catalogats s'han d'atendre als criteris d'integració definits en els respectius catàlegs de protecció urbanística o els criteris de protecció patrimonial.
4. En el cas d'**establiments comercials de mida mitjana o gran** o amb façanes a via pública de dimensions importants amés tindran les següents condicions:
 - a. Les façanes han de tenir un tractament de qualitat, procurant l'aparició de superfícies envidrades o bé descomposant façanes.
 - b. En cas d'existir, la ubicació d'accés a l'aparcament, ha de minimitzar la seva interferència sobre els fluxos de vianants.
 - c. Càrrega i descàrrega.

- i. Els espais de càrrega i descàrrega han de quedar incorporats, en la mesura del possible, a l'interior de la parcel·la o l'edificació. En cas de no poder complir aquesta mesura s'ha de justificar la solució adoptada.
 - ii. En cas d'alta freqüència de labors de càrrega i descàrrega l'administració municipal pot exigir que l'operador sol·liciti un gual destinat a aquest fi.
- 5. S'estableix una **regulació d'elements il·luminats o amb luminància pròpia**, a fi de complir la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears, així coma fi d'evitar elements de contaminació lumínica, que puguin produir alteracions significatives i negatives en el paisatge urbà, es regula:
 - a. Es regula l'ús de dispositius o pantalles amb il·luminació pròpia, tant a les façanes com a l'interior dels locals comercials si són visibles des de la via pública. No s'autoritza la seva instal·lació si suposen un impacte negatiu i / o superen les intensitats i efectes negatius o no autoritzables (sobre la seguretat viària, sobre el valor patrimonial de l'edifici o de l'espai públic o del seu entorn), o suposen impactes sobre la contaminació lumínica o confort visual dels residents propers i dels vianants.
 - b. S'ha de regular la ubicació, dimensions i il·luminació de la publicitat de qualsevol tipus i posició de forma d'acord amb els principis de la legislació de referència.



TÍTOL I. CONDICIONS GENERALS	4
CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS	4
CAPÍTOL 2n. DEFINICIONS	10
TÍTOL II. MODEL TERRITORIAL COMERCIAL	14
TÍTOL III. EINES TERRITORIALS D'IMPULS AL COMERÇ.....	19
CAPÍTOL 1.. EL COMERÇ EN EL SISTEMA URBÀ	19
CAPÍTOL 2n. REFORÇ I INTEGRACIÓ DEL COMERÇ A LOCALITATS TURÍSTIQUES	22
CAPÍTOL 3r. ACTIVITATS COMERCIALS COMPATIBLES EN ÀREES INDUSTRIALS	23
TÍTOL IV. LA PLANIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL COMERÇ	25
TÍTOL V. CONDICIONS D'INTEGRACIÓ I AVALUACIÓ DELS ESTABLIMENTS COMERCIALS	32
CAPÍTOL 1.. CONDICIONS D'INTEGRACIÓ DEL COMERÇ	32
CAPÍTOL 2n. AVALUACIÓ D'IMPACTES I EXTERNALITATS	39
TÍTOL VI. TRAMITACIÓ I INFORMES.....	46
DISPOSICIONS ADDICIONALS.....	48
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....	50
ANNEX I: ZONIFICACIÓ DETALLADA (P)	52
ANNEX II: REGULACIÓ SUBSIDIÀRIA PERA LA INTEGRACIÓ COMERCIAL (B)	54
Ordenança d'adequació comercial	54