



CONSELL INSULAR
DE MENORCA

PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES DE MENORCA

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

EVALUACIÓN AMBIENTAL



CONSELL INSULAR
DE MENORCA

identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:32 Pag.:1770
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validadoc.aspx>

**PLAN DIRECTOR SECTORIAL
DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES
DE MENORCA (PDSECM_e)
EVALUACIÓN AMBIENTAL
ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**



BRE 2018



Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:32 Pag.:2/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





CONTENIDO

| | |
|---|-----------|
| 1. INTRODUCCIÓN | 3 |
| 2. OBJETIVOS Y CONTENIDOS DEL PDSECM | 4 |
| 2.1. DEFINICIÓN Y CONCEPTO | 4 |
| 2.2. ENCUADRE LEGAL | 4 |
| 2.3. ANTECEDENTES Y ALCANCE DEL PLAN | 5 |
| 2.3.1. LEGISLACIÓN DE COMERCIO | 5 |
| 2.3.2. LEGISLACIÓN E INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO | 7 |
| 2.4. LIMITES JURÍDICOS Y SECTORIALES DEL PDSECM | 11 |
| 2.5. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS | 12 |
| 2.5.1. OBJETO | 12 |
| 2.5.2. OBJETIVOS | 13 |
| 2.5.3. PRINCIPIOS | 14 |
| 2.5.4. ASPECTOS AMBIENTALES DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN | 15 |
| 2.5.5. LÍNEAS ESTRATÉGICAS | 17 |
| 3. EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN | 19 |
| 3.1. OBJETIVOS | 19 |
| 3.2. INSTRUMENTOS Y PROCESOS DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA DESARROLLADOS | 19 |
| 3.2.1. SITIO WEB | 19 |
| 3.2.2. MESAS DE PARTICIPACIÓN | 20 |
| 3.2.3. CUESTIONARIO DE AGENTES | 20 |
| 3.2.4. CUESTIONARIO PARA LA CIUDADANÍA | 20 |
| 3.2.5. PRINCIPALES CONCLUSIONES DE LOS PROCESOS PARTICIPATIVOS | 20 |
| 4. INCIDENCIA EN OTROS PLANES O PROGRAMAS DE CONTEXTO TERRITORIAL | 23 |
| 4.1. OTROS PLANES DE ÁMBITO TERRITORIAL | 23 |
| 4.1.1. PLANES APROBADOS | 23 |
| 4.1.2. PLANES EN REDACCIÓN/ ELABORACIÓN | 24 |
| 4.1.3. PLANES NO DESARROLLADOS | 24 |
| 4.2. INCIDENCIA DEL PLAN SOBRE EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE | 25 |
| 4.2.1. INCIDENCIA DIRECTA SOBRE EL PLANEAMIENTO EXISTENTE | 25 |
| 4.2.2. INCIDENCIA SOBRE EL NUEVO PLANEAMIENTO Y/O MODIFICACIONES | 26 |
| 5. DIAGNÓSTICO COMERCIAL DE LA ISLA DE MENORCA | 27 |
| 5.1. MODELO TERRITORIAL COMERCIAL | 27 |
| 5.1.1. FACTORES QUE HAN MODELADO LA SITUACIÓN ACTUAL | 27 |
| 5.1.2. ZONAS BÁSICAS DE COMERCIO | 28 |
| 5.1.3. OTROS ASPECTOS DEL MODELO COMERCIAL ACTUAL | 31 |
| 5.1.4. PRINCIPALES CONCLUSIONES | 34 |
| 5.2. MODELO TERRITORIAL COMERCIAL PROPUESTO | 34 |
| 5.2.1. OBJETIVO: EQUILIBRIO Y ARTICULACIÓN TERRITORIAL | 34 |
| 5.2.2. LÍNEAS DE ACTUACIÓN | 35 |
| 5.3. JUSTIFICACIÓN DE NIVELES Y ZONAS COMERCIALES | 38 |
| 5.3.1. CRITERIOS | 38 |
| 5.3.2. JUSTIFICACIÓN DE LOS NIVELES Y LAS CATEGORÍAS ASIGNADAS | 38 |
| 5.3.3. ZONIFICACIÓN DE LA ISLA | 39 |
| 5.3.4. LA DELIMITACIÓN PRECISA DE CADA ZONAS Y MECANISMOS DE MODIFICACIÓN | 41 |
| 6. ARTICULACIÓN CON EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL | 43 |

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B2F9-D2DE-45A8-87FB-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:32 Pag.:3/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: https://www.carpeta ciudadana.org/cime/validardoc.aspx





| | |
|---|-----------|
| 6.1. DIAGNÓSTICO | 43 |
| 6.2. OBJETIVOS Y LÍNEAS DE ACTUACIÓN..... | 43 |
| 7. IMPACTOS AMBIENTALES, PAISAJÍSTICOS Y PATRIMONIALES GENERADOS POR LOS EQUIPAMIENTOS COMERCIALES | 44 |
| 7.1. DIAGNÓSTICO | 44 |
| 7.2. OBJETIVO | 44 |
| 7.2.1. IDENTIFICACIÓN IMPACTOS Y EXTERNALIDADES..... | 44 |
| 7.3. CRITERIOS DE INTEGRACIÓN | 45 |
| 7.4. CARACTERÍSTICAS DE LOS TIPOS DE IMPACTO PAISAJÍSTICOS POR TIPOLOGÍAS DE EQUIPAMIENTOS..... | 46 |
| 7.5. AFECCIONES SOBRE SUELO CON PROTECCIÓN AMBIENTAL..... | 47 |
| 8. ELEMENTOS EXPUESTOS AL IMPACTO DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL..... | 49 |
| 8.1. ESPACIOS PROTEGIDOS SENSIBLES y su AFECción POR EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL | 49 |
| 8.1.1. PARQUE NATURAL DE S'ALBUFERA DES GRAU: | 49 |
| 8.1.2. RESERVA DE LA BIOSFERA | 50 |
| 8.1.3. LICs Y ZEPAS DE LA ISLA DE MENORCA | 50 |
| 8.2. ÁREAS AFECTADAS POR EL PDSECM..... | 53 |
| 9. OBJETIVOS PREVISTOS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL | 54 |
| 9.1. NORMAS, PROGRAMAS, ESTRATEGIAS y CONVENIOS DE REFERENCIA | 54 |
| 9.2. OBJETIVOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS PROPUESTOS | 54 |
| 10. MEDIDAS CORRECTORAS Y/O PREVENTIVAS | 56 |
| 10.1. ALCANCE AMBIENTAL DE LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN | 56 |
| 10.2. EXIGENCIAS DE EVALUACIÓN Y MEDIDAS DIRECTAS | 56 |
| 10.2.1. NECESIDAD DE DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA | 57 |
| 10.2.2. INDICACIONES DIRECTAS PARA OTRAS ÁREAS COMERCIALES | 57 |
| 10.2.3. ORDENANZAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA EN ENTORNOS URBANOS..... | 58 |
| 10.2.4. OTRAS INDICACIONES RESPECTO A LOS IMPACTOS AMBIENTALES | 58 |
| 10.3. CRITERIOS E INDICACIONES DESTINADAS A PALIAR IMPACTOS SOBRE MOVILIDAD | 59 |
| 11. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS | 60 |
| 11.1. ALTERNATIVA 0. ACEPTAR LA DINÁMICA DE LOS AGENTES COMERCIALES SIN IMPLEMENTACIÓN DE REGULACIÓN | 60 |
| 11.2. ALTERNATIVA 1. UN PLAN QUE SE CIÑE A REGULAR LAS CONDICIONES DE INTEGRACIÓN TIPOLOGICA Y AMBIENTAL DE LOS EQUIPAMIENTOS COMERCIALES. | 61 |
| 11.3. ALTERNATIVA 2. UN PLAN ORIENTADO A QUE LA REGULACIÓN SE REALICE EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICOS | 62 |
| 11.4. ALTERNATIVA 3. UN PLAN BASADO EN PROPUESTAS DE LOCALIZACIÓN CONCRETAS Y CERRADAS..... | 64 |
| 11.5. ALTERNATIVA 4. UN PLAN CON CONDICIONES DIRECTAS, Y UNA ZONIFICACIÓN Y CONDICIONES AJUSTADAS A LA PROXIMIDAD DEL COMERCIO. | 64 |
| 12. RESUMEN NO TÉCNICO..... | 66 |
| 13. ANEXO I: PLANOS DE INFORMACIÓN | 68 |

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:32 Pag.: 4/70
 Consell Insular de Menorca-07999- Org.: L03070009 Validar: https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx





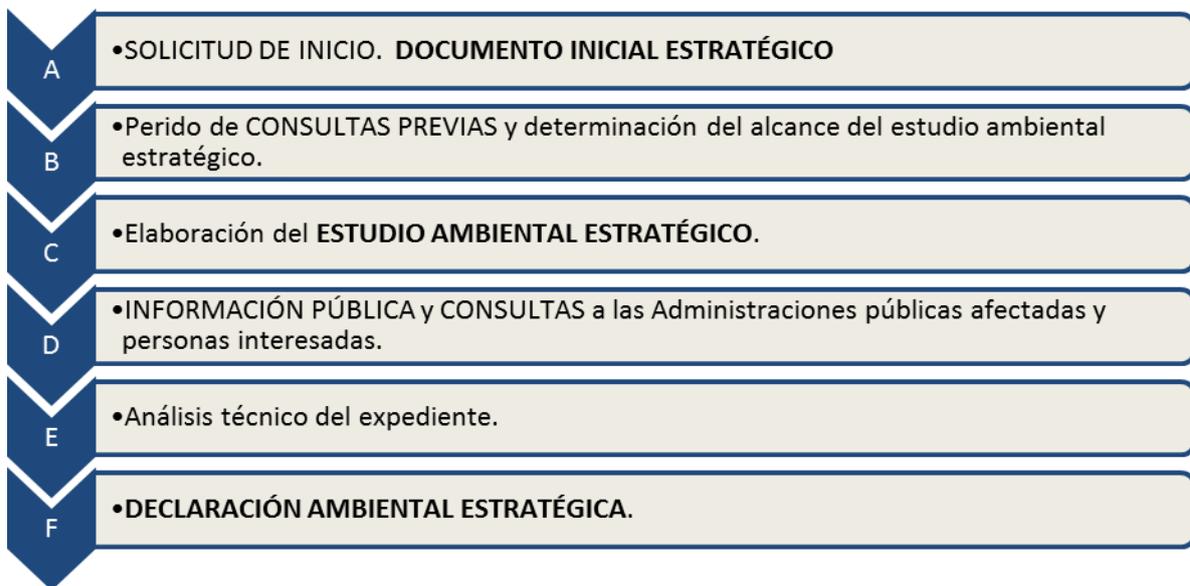
1. INTRODUCCIÓN

Este documento forma parte del proceso de elaboración del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Menorca (PDSECM), y se redacta según lo dispuesto en la Ley12/2016 de17 de agosto de evaluación ambiental en las Illes Balears y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Se establece la necesidad de someter a evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes que aprueben las administraciones de les Illes Balears, con determinadas características.

Este plan director sectorial de equipamientos comerciales es un plan director insular de aprobación por el Govern, y que debe estar sujeto al trámite de **evaluación ambiental estratégica ordinaria**.

El procedimiento de evaluación ambiental de este plan y sus documentos específicos a lo largo de todo el procedimiento son los siguientes¹:



De acuerdo con lo establecido en dicha ley² la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria tiene los siguientes contenidos:

*1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa y de un **documento inicial estratégico** que contendrá, al menos, la siguiente información:*

- a) Los objetivos de la planificación.*
- b) El alcance y contenido del plan o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d) Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.*
- e) Las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*

¹ Artículo 17 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental y artículo 10 de la ley 12/2016.

² Artículo 18

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B2F9-D2DE-45A8-87F8-BE14192743A 01/02/2019 13:04:32 Pag.:5770
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx





2. OBJETIVOS Y CONTENIDOS DEL PDSECME

2.1. DEFINICIÓN Y CONCEPTO

El Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Menorca es un instrumento que forma parte de la Ordenación Territorial de la isla de Menorca. Así, conforme al artículo 11 de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial de las Illes Balears los planes directores sectoriales son:

*Las instrumentos de ordenación específica que tienen por objeto regular, en ámbitos materiales determinados, el **planeamiento, la proyección, la ejecución y la gestión** de los sistemas generales de infraestructuras, **equipamientos**, servicios y actividades de explotación de recursos.*

En consecuencia este Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales es un instrumento que establece la ordenación espacial del sector comercial desde una perspectiva del interés público, esto es entendido como equipamiento al servicio de la población.

2.2. ENCUADRE LEGAL

Su elaboración está determinada por la legislación de comercio y de ordenación del territorio que lo prevén y exigen:

- La Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de la Illes Balears, en su Disposición Adicional Primera, relativo a la ordenación territorial de determinados equipamientos comerciales, señala:

*Los consejos insulares, mediante las previsiones adecuadas en el plan territorial insular respectivo o a través de la elaboración y la aprobación específica de un **plan director sectorial**, deben establecer la **ordenación** y las medidas de **fomento** del sector comercial para conseguir un desarrollo armonioso y coherente de la ocupación y la utilización del suelo destinado al ejercicio de actividades comerciales.*

- La Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación del Territorio (LOT), en sus artículo 11 a 13 determina el régimen de los Planes Directores Sectoriales. En concreto, el artículo 11.2, indica.

Los planes directores sectoriales deben ser elaborados y aprobados por los Consejos Insulares cuando así lo prevean las leyes de atribución de competencias. De acuerdo con el plan territorial insular correspondiente, deben ordenar alguno de los elementos citados en el apartado anterior en su respectivo ámbito territorial.

- La Ley 2/2001, de 7 de marzo, de Atribución de Competencias a los Consejos Insulares en Materia de Ordenación del Territorio, atribuye, en su artículo 1, la competencia para la elaboración y aprobación del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Menorca a su Consejo Insular:

De acuerdo con el artículo 39 del Estatuto de Autonomía, por esta Ley se atribuyen a los Consejos Insulares de Menorca, de Menorca y de Eivissa y Formentera, con el carácter de propias, y en el marco de lo que dispone la legislación de ordenación territorial, las siguientes competencias:

1. Las relativas a la elaboración y aprobación de los planes territoriales insulares.
2. Las relativas a la elaboración y aprobación de los siguientes instrumentos de ordenación, en el ámbito insular correspondiente:

...

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:32 Pag.:6/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx





d) Plan director sectorial de equipamientos comerciales.

...

2.3. ANTECEDENTES Y ALCANCE DEL PLAN

El Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales está sometido, por tanto, a un doble marco de referencia, el relativo a la legislación de comercio y el relativo a la legislación de ordenación del territorio.

2.3.1. LEGISLACIÓN DE COMERCIO.

2.3.1.1. Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, relativa a los servicios del mercado interior

También conocida como Directiva de Servicios o Directiva Bolkestein. Esta Directiva establece serias restricciones a las limitaciones en el ejercicio de las actividades económicas.

Sin embargo, reconoce de forma explícita:

Es necesario garantizar que la autorización dé acceso como norma general a una actividad de servicios o a su ejercicio en todo el territorio nacional, a no ser que esté objetivamente justificado exigir una autorización individual para cada establecimiento — por ejemplo, para cada implantación de grandes superficies comerciales —, o una limitación de la autorización a un lugar específico del territorio nacional, por una razón imperiosa de interés general.

Y reconoce como razones de “interés general”:

Por ejemplo, la protección del medio ambiente justifica que se exija una autorización individual para cada instalación física en el territorio nacional.

La reiterada jurisprudencia del Tribunal de Justicia Europeo ha identificado entre las razones de interés general:

- La protección de los consumidores.
- La protección del medio ambiente y del entorno urbano.
- La ordenación del territorio.
- La conservación del patrimonio histórico y artístico.
- La protección del paisaje
- El impacto sobre la movilidad

2.3.1.2. Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

El objeto de esta ley es la trasposición de la Directiva de Servicios al ordenamiento jurídico español, estableciendo:

Las disposiciones generales necesarias para facilitar la libertad de establecimiento de los prestadores y la libre prestación de servicios, simplificando los procedimientos y fomentando, al mismo tiempo, un nivel elevado de calidad en los servicios, así como evitar la introducción de restricciones al funcionamiento de los mercados de servicios que, de acuerdo con lo establecido en esta Ley, no resulten justificadas o proporcionadas.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B2F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:32 Pag.:7/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





2.3.1.3. Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista y modificaciones.

La Ley 7/1996 establece el régimen jurídico general del comercio minorista. Define, en su artículo 2, el concepto de establecimiento comercial y establece, para la actividad comercial, los principios de libertad de empresa (art. 3), libre circulación de bienes (art. 4) y libertad de establecimiento comercial (art. 5.)

Esta ley se adaptó al nuevo marco establecido por la Ley 17/2009, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, mediante una ley específica, la Ley 1/2010, de 1 de marzo.

Sucesivas reformas de la ley han modificado el artículo 6, en relación con la instalación de establecimientos comerciales.

2.3.1.4. Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Illes Balears y sus modificaciones, Decreto Ley 2/2015, de 24 de julio, de medidas urgentes en materia de grandes establecimientos comerciales y Ley 17/2016, de 16 de diciembre, de modificación de la Ley 11/2014.

La Ley 11/2014 de comercio de las Illes Balears se despliega en 4 ámbitos de actuación:

- La regulación de conceptos básicos: definiciones, concepto de establecimiento comercial y categorías.
- La simplificación administrativa: simplificación documental de los procesos administrativos, supresión del Registro General de Comercio, etc.
- La regulación de la instalación de los establecimientos comerciales, fijando un límite general de impacto territorial para condicionar la determinación de los grandes establecimientos comerciales en el ámbito de la comunidad autónoma de las Illes Balears. Para ello:

- Se establece el concepto y las categorías de los establecimientos comerciales.

- Establecimiento comercial

Son instalaciones ubicadas en el suelo de manera fija y permanente, cubiertas o sin cubrir, exentas o no, exteriores o interiores de una edificación, con escaparates o sin ellos, donde se ejercen regularmente actividades comerciales de venta de productos al por mayor o al por menor, o de prestación de los servicios al público que se deriven de ellas, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, etc.

- Gran establecimiento comercial

*En Menorca se consideran como tales aquellos establecimientos comerciales que tengan una **superficie útil para la exposición y la venta superior a 400 m²**. En ciertas actividades (automóviles y vehículos de motor, de maquinaria, de equipo industrial, de embarcaciones, de aeronaves, de muebles de todo tipo, de material de construcción y de elementos propios de cocina y baño) la superficie límite es de 1.500 m².*

- Se mantiene un régimen de autorización autonómica para los grandes establecimientos comerciales y se regula el procedimiento para la obtención de la autorización (art.14).
- Exige la condición de solar. La construcción de cualquier gran centro comercial deba situarse en una parcela de suelo urbano con condición de solar.(art.14 3)

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:32 Pag.:8/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





- Apuesta decidida por el comercio urbano, con la inclusión de la figura de los centros comerciales urbanos, propiciando la revitalización de la actividad comercial con la promoción del comercio de proximidad y que evite los desplazamientos.
- Limita, de manera expresa, su ámbito de aplicación a la actividad comercial. No incluye, por tanto, la regulación de la ordenación territorial, que tiene que ser objeto de una regulación específica, previendo para ello, en su Disposición adicional primera, la necesidad de que los consejos insulares establezcan la ordenación y las medidas de fomento del sector comercial para conseguir un desarrollo armonioso y coherente de la ocupación y la utilización del suelo destinado al ejercicio de actividades comerciales.

Esta Ley es modificada por el Decreto Ley 2/2015, de 24 de julio, de medidas urgentes en materia de grandes establecimientos comerciales, con objeto de adaptarla al marco básico estatal, estableciendo el procedimiento único de autorización comercial, de competencia autonómica y que integra la intervención de otras administraciones, así como el ajuste del procedimiento, plazos, requisitos y el tratamiento del silencio positivo.

La Ley 17/2016 realiza diversos ajustes y modificaciones en la Ley 11/2014 con objeto de una mejor adecuación de diversos aspectos a la realidad del sector comercial.

Entre estas modificaciones cabe citar la inclusión, en la tramitación de la autorización comercial de grandes establecimientos comerciales, de un informe favorable de los ayuntamientos y consejos insulares competentes sobre su incidencia en las infraestructuras y servicios públicos, con objeto de preservar y asegurar la movilidad ante el impacto que pudiera generar la implantación de este tipo de establecimientos.

2.3.2. LEGISLACIÓN E INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

2.3.2.1. Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial (LOT)

Establece el repertorio de los instrumentos de ordenación territorial de las Illes Balears y sitúa en su vértice, como instrumento superior y básico, las Directrices de Ordenación Territorial (DOT).

En desarrollo de las DOT, se establecen los Planes Territoriales Insulares, como los instrumentos generales de ordenación del territorio de las islas de Menorca, Menorca, Ibiza y Formentera.

Finalmente, define los Planes Directores Sectoriales, como disposiciones de carácter reglamentario en el ordenamiento jurídico.

En sus artículos 11 y siguientes establece: la naturaleza y clases de Planes Directores, su contenido, y el procedimiento de elaboración y aprobación.

2.3.2.2. Ley 2/2001, de 7 de marzo, de Atribución de Competencias a los Consejos Insulares en Materia de Ordenación del Territorio

Esta Ley atribuye, de manera expresa, la competencia para la elaboración y aprobación del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales a los correspondientes Consejos Insulares.

2.3.2.3. Ley 12/2017, de 29 de diciembre de Urbanismo de las Illes Balears

Esta Ley establece entre otras cosas, la concreción del régimen de suelo, los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos de aplicación. Además de muchas otras consideraciones de la regulación urbanística que son de interés para este Plan.

Identif. doc. elect.: ES-07CIIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:32 Pag.:9/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaiudadana.org/cime/validardoc.aspx>





2.3.2.4. Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears (DOT)

Las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears tienen como objetivo primordial definir un modelo territorial para las Illes Balears, con objeto de promover un desarrollo territorial y sectorial equilibrado, la sostenibilidad ambiental y de los recursos, la protección de la calidad ambiental, el paisaje, la biodiversidad y el patrimonio.

Las Directrices, conforme a lo previsto en la legislación de ordenación del territorio, definen los planes territoriales parciales como los instrumentos para la ordenación de áreas homogéneas supramunicipales, así como sus contenidos, tramitación y ámbitos y criterios para su redacción.

2.3.2.5. Plan Territorial Insular de Menorca y modificaciones posteriores (PTI)

En el momento de la redacción del presente Plan Director Sectorial el Plan Territorial Insular de Menorca se haya en revisión.

El Plan Territorial vigente establece, en su Título III, Capítulo VI, artículo 18, las previsiones y condiciones que regirán para el uso del suelo “equipamiento comercial”, aplicables de forma directa e inmediata.

En su apartado 1, establece como principios rectores de las soluciones y decisiones sectoriales y urbanísticas, los siguientes:

1. Les solucions i decisions sectorials i urbanístiques han de respondre als principis següents:

1.1. Promoció de la competència i competitivitat de les empreses comercials detallistes, tot limitant les posicions de predomini.

1.2. Manteniment de la funció comercial com a element rellevant de la base econòmica local.

1.3. Aprovisionament habitual a escala local, a fin de reduir els desplaçaments.

1.4. Flexibilitat en l'oferta, donada l'estacionalitat de la demanda.

Además, establece las siguientes previsiones:

2. Exclusió completa de l'ús de gran superfície comercial i, en general, dels establiments no especialitzats (en règim d'autoservei) de grans dimensions (segons la normativa autonòmicade comerç detallista).

3. Absoluta preferència de la fórmula de “centres comercials oberts” als nuclis urbans principals.

4. Consolidació i foment, als restants nuclis urbans, de la funció comercial en zones delimitades a l'interior dels nuclis urbans, tot i que els establiments també s'hi poden ubicar, bé de manera dissociada, bé de forma integrada si això és possible (mercats, minicentres comercials), amb facilitació de la implantació d'establiments que operin com “locomotors” (supermercats, establiments d'artesanía) i comerços de comparació i foment de l'associacionisme entre els comerciants. En tot cas, l'ordenació urbanística municipal ha d'atendre els aspectes relacionats amb la funcionalitat i el paisatge urbans.

5. Permissió, a les perifèries dels principals nuclis i d'urbanitzacions litorals de moderada o baixa densitat, d'establiments no especialitzats en règim d'autoservei orientats sobretot al consum freqüent (autoserveis, superserveis o supermercats).

En el cas de les perifèries urbanes de les dues ciutats més grans, i quan l'establiment comercial pretengui instal·lar-se en un immoble situat dins o adjacent a l'espai residencial, els establiments

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B2F9-D2DE-45A8-87F8-BE14192743A 01/02/2019 13:04:32 Pag.:10/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





esmentats en els paràgraf anterior només seran admissibles quan la seva implantació acrediti no implicar un impacte comercial negatiu sobre el teixit del comerç minorista preexistent.

6. Permissió, a les urbanitzacions sorgides amb vocació turística, d'establiments dedicats a productes de compra habitual i comerços per al turista (que poden confluïr en minicentres comercials), sempre de superfície inferior a 300 metres quadrats per local comercial, i especialment, espais preparats per a mercats ambulants.
7. Foment de la celebració d'activitats de tipus firal orientades, bé cap a públics més amplis que el menorquí, bé cap a sectors productius insulars, de manera que exerceixin funcions d'informació, facilitació d'intercanvis i difusió d'innovacions.

No obstante estas previsiones se han visto alteradas de forma sustancial por la legislación sobrevenida, lo expresado en la Norma Territorial Transitoria, la derogación parcial de esta y, finalmente, por la Norma Territorial Cautelar que viene a establecer el régimen transitorio para la instalación de grandes establecimientos comerciales.

2.3.2.6. Norma Territorial Transitoria (NTT)

La Norma Territorial Transitoria (NTT), aprobada definitivamente con fecha 22/12/2014 (BOIB 05/01/2015) establece correcciones en la nueva regulación de los equipamientos comerciales, de forma acorde a la Directiva 2006/123/CE, de Servicios de mercado interior.

En la NTT se establece la desaparición de la mayor parte del contenido referido a equipamiento comercial en el PTI, y que se desarrollaba en el artículo 18, que proponía: limitar las posiciones de dominio, la exclusión de uso de gran superficie comercial, y el establecimiento no especializados de grandes dimensiones. Determina los principios a los que se ha de ajustar la ordenación urbanística municipal en cuanto al régimen de utilización de suelo para equipamientos comerciales.

De acuerdo con el artículo 4 de la NTT

Artículo 4. Equipamiento comercial

1. *Queda desplazado y sin aplicabilidad el artículo 18 del PTI, a excepción de los apartados 3 y 4, que se mantienen.*
2. *La ordenación urbanística municipal, al determinar el régimen de utilización de suelo para equipamientos comerciales, se ajustará a los siguientes principios:*
 - a) *Promoción de la libre competencia y de la competitividad de las empresas comerciales detallistas.*
 - b) *Mantenimiento del comercio como elemento relevante de la base económica local.*
 - c) *Aprovisionamiento habitual a escala local, para reducir los desplazamientos.*
 - d) *Flexibilidad en la oferta, dada la estacionalidad de la demanda.*

Por todo ello el artículo 18 del PTI quedaría del siguiente tenor:

Article 18. Ús del sòl per a equipament comercial

Als efectes de coordinar l'ordenació territorial i urbanística i l'acció pública sectorial en matèria comercial, s'estableixen les previsions següents:

1. (3). *absoluta preferència de la fórmula de "centres comercials oberts" als nuclis urbans principals.*
2. (4). *consolidació i foment, als restants nuclis urbans, de la funció comercial en zones delimitades a l'interior dels nuclis urbans, tot i que els establiments també s'hi poden ubicar, bé de manera*

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:32 Pag.:11/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validadoc.aspx>





dissociada, bé de forma integrada si això és possible (mercats, minicentres comercials), amb facilitació de la implantació d'establiments que operin com "locomotors" (supermercats, establiments d'artesanía) i comerços de comparació i foment de l'associacionisme entre els comerciants. En tot cas, l'ordenació urbanística municipal ha d'atendre els aspectes relacionats amb la funcionalitat i el paisatge urbans.

Por otra parte se establecen una serie de principios para la ordenación urbanística municipal en relación con el suelo de equipamientos comerciales:

2. La ordenación urbanística municipal, al determinar el régimen de utilización de suelo para equipamientos comerciales, se ajustará a los siguientes principios:

a) Promoción de la libre competencia y de la competitividad de las empresas comerciales detallistas.

b) Mantenimiento del comercio como elemento relevante de la base económica local.

c) Aprovisionamiento habitual a escala local, para reducir los desplazamientos.

d) Flexibilidad en la oferta, dada la estacionalidad de la demanda.

2.3.2.7. Derogación parcial de la Norma Territorial Transitoria (aprobación inicial 20/03/2017, BOIB 25/03/2017)

Con fecha 20/03/2017 el Pleno del Consell Insular aprobó la derogación parcial de la Norma Territorial Transitoria, dejando sin efecto el Acuerdo del Pleno del CIM de 21/03/2016 por el que se aprobaba inicialmente el fin de la vigencia de la NTT.

Entre otros artículos se deroga de manera completa el artículo 4 de la NTT que hacía referencia al equipamiento comercial.

2.3.2.8. Norma Territorial Cautelar (46 NTC 16101) previa a la formulación del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Menorca (ap. definitiva 18/07/2016, BOIB 21/07/2016)

Atendiendo al artículo 17 de la Ley 14/2000, de Ordenación Territorial, que faculta al órgano competente para dictar el acto de iniciación del procedimiento de formulación –revisión o modificación– de un instrumento de ordenación territorial, a elaborar una norma territorial cautelar, que regirá hasta que se apruebe inicialmente el instrumento de ordenación correspondiente.

Con fecha 18/07/2016 el Pleno del Consell aprueba definitivamente la Norma Territorial Cautelar (BOIB 21/07/2016) en la que se establece un **régimen transitorio** para la implantación de grandes establecimientos comerciales, hasta la aprobación definitiva del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Menorca.

Los principales aspectos regulados son:

- Recoge la regulación de grandes establecimientos comerciales conforme la redacción de la Ley 11/2014 de Comercio:
 - Se **define gran establecimiento comercial**, para el ámbito de la isla de Menorca, a los establecimientos comerciales al por mayor o al detalle, individuales o colectivos, que tengan una superficie útil para la exposición y la venta superior a 400 m².
 - Señala, así mismo, **excepciones** para establecimientos de exposición y venta de determinados productos (de venta especial), estableciendo para estos su consideración como gran establecimiento comercial para aquellos con una superficie útil para la exposición y venta superior a 1.500 m².

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:32 Pag.:12/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: https://www.carpetaciudadana.org/cime/validadoc.aspx





- Los mercados municipales y ambulantes no tienen consideración de gran establecimiento comercial. En el caso de establecimientos individuales ubicados dentro de los mercados municipales que superen los límites de superficie de exposición y venta definidos tendrán la consideración de gran establecimiento comercial.
- **Suspende cautelarmente la implantación** de grandes establecimientos comerciales en la isla.
- El régimen establecido por la Norma Territorial Cautelar no será de aplicación a los establecimientos comerciales que hayan obtenido la autorización autonómica para su instalación con anterioridad a aprobación inicial (Disposición transitoria)

Así mismo en su Memoria justificativa establece el conjunto de principios que inspiran la norma:

- La **insularidad** como hecho diferencial y condicionante, y la relevancia del hecho de la condición de Menorca como **reserva de la biosfera**, lo cual hacen necesaria una ordenación de las implantaciones comerciales que tienda a favorecer el **equilibrio territorial** y **minimizar** la necesidad de **desplazamientos**.
- La necesidad de atender a la Directiva de Servicios de mercado interior, que señala que el **régimen de autorizaciones** deberá estar sujeto a **criterios de concreción, proporcionalidad, objetividad y posibilidad de ser evaluados**.
- Estos **criterios** se concretan, en el caso de Menorca en:
 - La distribución comercial en un ámbito territorial limitado
 - La protección ambiental y del entorno urbano
 - La ordenación del territorio
 - La preservación de los espacios agrícolas, ganaderos y forestales como reservas estratégicas del suelo rústico
 - La protección del patrimonio histórico, artístico y etnológico
 - Las aptitudes territoriales en base a las infraestructuras existentes
- Apunta los **principios** para la elaboración del PDSECM:
 - Impulso a la actividad económica
 - Conservación de los valores territoriales y ambientales.
 - Preservación de determinadas actividades tradicionales.
 - El fomento del comercio de proximidad

La necesidad de una regulación estricta de los usos comerciales en los polígonos industriales y de servicios.

2.4. LIMITES JURÍDICOS Y SECTORIALES DEL PDSECME

- El PDSECME es un Plan Sectorial de Comercio, pero con una perspectiva de **planificación territorial, no económica**, ni del sector de comercio; por lo tanto el PDSECME no va a regular el comercio como actividad económica: las rebajas, los horarios, los salarios, los márgenes comerciales, la cantidad de la oferta máxima, el número de establecimientos, o su orientación, etc.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:32 Pag.:13/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





- El PDSECM debe ser **escrupuloso** con los límites que estableció la **Directiva Europea de Servicios 123/2006/CE** (Bolkestein), y la normativa y jurisprudencia que ha generado su lectura e interpretación. Esta Directiva Europea prohíbe, con carácter general, el establecimiento de limitaciones al libre ejercicio de una actividad económica.
Por ello, el PDSECM no podrá establecer limitaciones mediante argumentos de carácter meramente económico, permitiéndose sólo la sujeción del desarrollo de actividades comerciales a regímenes que **limiten la autorización** siempre que estos obedezcan a tres principios básicos:
 - **No ser discriminatorio** sobre el prestador económico de que se trate
 - Ser **objetivamente justificados** por razones imperiosas de **interés general**.
 - Ser **proporcionados** al objetivo de interés general que se persigue.
 - Ser **claros** e inequívocos y ser **objetivos**.
 - Ser hechos **públicos** con antelación, ser **transparentes y accesibles**.
- El PDSECM **NO** podrá limitar o imposibilitar la implantación de equipamientos comerciales **bajo argumentos de dinámica económica y/o de competencia o saturación**. En concreto, y a modo de ejemplo, no se admitirán justificaciones o argumentos como los siguientes:
 - Por una valoración de la oferta y la demanda comercial.
 - En base al impacto sobre los competidores.
 - Por acreditar la existencia de una necesidad económica o de demanda en el mercado.
 - Por combinar la protección del comercio tradicional con la garantía de su pervivencia.
 - Para proteger los intereses de los comerciantes ya establecidos, eliminando o frenando la implantación de futuros competidores.
 - En base a la libre competencia –mejor y suficiente competencia–, buscando el beneficio último del consumidor.
 - En función del modelo comercial.
 - Por valorar las ventajas de unas propuestas empresariales frente a otras soluciones desde una perspectiva de equilibrio económico.
- Sin embargo la Directiva, y por lo tanto el PDSECM, **SI** que permite establecer condiciones a la construcción de equipamientos comerciales, siempre por razones imperiosas de **interés general** como por ejemplo:
 - La protección del medio ambiente y del entorno urbano.
 - La ordenación del territorio.
 - La conservación del patrimonio histórico y artístico.
 - La protección del paisaje
 - El impacto sobre la movilidad

2.5. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

2.5.1. OBJETO

En base a su carácter de instrumento de ordenación territorial, el objeto de este plan director sectorial es establecer un modelo territorial comercial acorde con las características peculiares de la isla: un territorio limitado, de alto valor ambiental (Reserva de la Biosfera), con un sistema de poblamientos consolidado, y con una alteración limitada del medio.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:32 Pag.: 14/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.: L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





El plan establece un modelo territorial comercial para la isla de Menorca centrado en la protección del medio ambiente, la ordenación del territorio y la protección de los consumidores. Todo ello de acuerdo con el Plan Territorial Insular y con las referencias citadas en el apartado anterior en su respectivo ámbito territorial.

2.5.2. OBJETIVOS

El plan tiene como principales objetivos a alcanzar:

- Establecer la ordenación territorial de los equipamientos comerciales y definir sus criterios de diseño y localización, de manera que se consiga un nivel adecuado de equipamiento comercial y una correcta distribución territorial de los establecimientos. La regulación debe garantizar unas condiciones adecuadas de proximidad a la ciudadanía, así como la correcta protección de los valores ambientales, la protección de los consumidores, ser coherente con la capacidad de las infraestructuras y de los recursos disponibles.
 - El plan define para ello un modelo territorial comercial dirigido a alcanzar una mayor articulación y equilibrio territorial en la ordenación del comercio y en base al refuerzo del valor de la proximidad a la población.
 - Para ello tiene en cuenta:
 - El establecimiento de niveles de intensidad comercial en función del papel territorial de los diferentes núcleos en el sistema urbano de la isla.
 - La delimitación de ámbitos aptos para las posibles ubicaciones comerciales que, no obstante, deberán responder también al planeamiento urbanístico vigente y al análisis y evaluación de sus impactos y a la implantación de medidas correctoras.
- Reforzar la actividad comercial de las poblaciones de forma acorde con su estructura y con los valores de proximidad y evitar al máximo la necesidad de desplazamientos para realizar una actividad básica como la compra.
 - De manera tradicional el comercio se ha ubicado en ámbitos urbanos de fuerte relación con el tejido residencial.
 - Se trata de un uso de elevada compatibilidad y que contribuye al modelo de ciudad compacta, compleja y con mixticidad e usos, que constituye el modelo de ciudad mediterránea a conservar y mantener, conforme a lo establecido en la Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local.
 - El sistema de poblaciones equilibrado y en red constituye a su vez parte esencial del sistema que conforma Menorca como Reserva de la Biosfera, por lo que su mantenimiento en condiciones de dotación y suficiencia forma parte de la estrategia de conservación de la Reserva de la Biosfera.
 - Este modelo contribuye a su vez a una mayor cohesión social al facilitar el acceso al comercio a toda la población.
- Revitalizar la actividad comercial existente en los centros urbanos de Ciutadella y Maó.
 - Estas ciudades constituyen los núcleos de referencia en el sistema urbano de la isla.
 - Se trata de centros prestadores de servicios y puntos de acceso principales a la isla, tanto de ciudadanos como de turistas y mercancías.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B2F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:32 Pag.:15/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpeta ciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





- Cuentan, por tanto, con un papel territorial a reforzar y corregir respecto a la situación actual, en la que las nuevas ubicaciones comerciales se vienen situando en posiciones periféricas, ajenas a los tejidos residenciales o, incluso, en áreas de carácter industrial que están viendo alterada su función urbana primordial.
- Apostar por un comercio integrado en las áreas residenciales, en lo relativo a su proximidad, que respete los valores patrimoniales y el paisaje urbano, que sea accesibilidad por todos los colectivos (mayores, mujeres, ciudadanía con diversidad funcional, etc.) todo ello en modos de transporte no contaminantes.
 - Este objetivo responde a diversas problemáticas detectadas en el actual modelo comercial de la isla:
 - Alta estacionalidad del comercio en núcleos turísticos, fenómeno que está también produciéndose en los núcleos urbanos tradicionales de menor tamaño.
 - Ubicación en ámbitos urbanos periféricos lo que implica dificultades de accesibilidad peatonal o en transporte público.
 - Ocupación de espacio en áreas industriales, ajenas por tanto a una lógica de calidad del espacio público y calidad ambiental, compatibilidad con otros usos, accesibilidad por medios no motorizados, etc.
- Incentivar y dignificar el comercio en las zonas turísticas.
 - El diagnóstico ha puesto de manifiesto la escasa integración del comercio de las zonas turísticas con el espacio urbano que los acoge, en los que se dan ocupaciones del espacio público poco respetuosas, agresividad en la publicidad.
 - La estacionalidad también provoca efectos estéticos negativos, además de evidentes situaciones de desabastecimiento en condiciones de proximidad a la población residente.
- Revitalizar Mercados y Lonjas y las actividades comerciales de proximidad.

Los mercados municipales y las lonjas se constituyen en equipamientos comerciales de proximidad que permitirán vertebrar y canalizar diversas estrategias a nivel territorial como son la articulación de los centros urbanos comerciales y la capacidad para ofrecer un espacio para la oferta de productos locales y de proximidad.

2.5.3. PRINCIPIOS

Para ello, la regulación establecida en el Pla Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Menorca se basa en los siguientes principios generales:

- Fomentar el bienestar de la población asegurando un nivel suficiente de equipamiento comercial capaz de garantizar con equilibrio los diversos derechos que confluyen, entre los cuales están el de la libre y leal competencia y el de la protección de los consumidores.
- Impulsar la gestión territorial sostenible, entendida como el equilibrio entre los recursos territoriales y ambientales disponibles y los requeridos por el desarrollo del sector comercial, junto con el resto de los usos del territorio, sin deteriorar la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras, y teniendo presente el contexto territorial singular que supone el hecho de la insularidad.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B2F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:32 Pag.:16/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





- Fomentar la compleción, conservación y reutilización de los tejidos urbanos existentes, priorizando en ellos la integración y mezcla de usos compatibles y la vinculación con los tejidos residenciales, ahorrando en el consumo de nuevo territorio, optimizando y respetando las aptitudes territoriales en base a las infraestructuras existentes e impulsando la racionalización de la movilidad en función de la proximidad del comercio a la población.
- Ordenar y proteger el medio ambiente insular, con atención a la singularidad de Menorca como territorio que se esfuerza por mantener y reforzar sus valores ambientales y un desarrollo sostenible, reconocido por el carácter de reserva de la Biosfera; y que afecta tanto a lo urbano como al mantenimiento de su carácter rural, a la preservación de su patrimonio cultural y el paisaje de acuerdo con el Convenio Europeo del Paisaje.
- Fomentar la máxima cohesión social, impulsando, entre otras, las políticas de igualdad de género y de accesibilidad universal.

2.5.4. ASPECTOS AMBIENTALES DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN

De acuerdo con los objetivos sectoriales que se plantea el PDSECM de forma directa se extraen algunos aspectos y objetivos de carácter y consecuencias ambientales:

■ Lo relativo a la ordenación del comercio.

- Impulsar tejidos complejos, basados en la mixticidad de usos, en los que el comercio esté integrado con lo residencial, por su capacidad de generar espacios públicos de calidad, seguros, con actividad y posibilidades de relación social. Así mismo, este tipo de tejidos urbanos implican un uso más eficiente de los recursos y los servicios públicos.
- Todo ello en el marco de una estrategia global para mantener y potenciar los valores de la ciudad mediterránea: compacto, complejo, eficiente y cohesionado, puestos de manifiesto en la Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local.
- Reconocer la insularidad como un hecho diferencial y condicionante en la ordenación del comercio, y que implica la distribución comercial en un ámbito territorial limitado y en el que los puntos de comunicación con otros mercados se limitan a puertos y aeropuertos.
- Atender a la condición de Menorca como Reserva de la Biosfera, un territorio frágil del que forma parte un sistema de asentamientos urbanos equilibrado y en red a conservar.

■ En el valor de la proximidad.

- Favorecer la proximidad de los comercios a los usuarios, minimizando la necesidad de los desplazamientos y que estos puedan hacerse a pie o en transporte público.
- La proximidad favorece también una mayor igualdad y cohesión social al posibilitar a toda la población el acceso al comercio, independientemente de sus capacidades y disponibilidad de medios de transporte.
- Entender la proximidad no solo desde el punto de vista de ubicación, de cercanía, sino también desde el punto de vista físico de cómo se ofrece el comercio al usuario, al entorno donde se sitúa, favoreciendo una relación más directa, facilitando el acceso peatonal, en bicicleta o en transporte público y contribuyendo a generar un espacio público de calidad.

Identif. doc. elect.: ES-07CIMI-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:32 Pag.:17/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





- En ningún caso la proximidad debe ser entendida como una apuesta por un formato o tipología comercial concreta. Es una característica a asumir por todas las tipologías.
- **Lo relativo a la movilidad.**
- Consecuencia de todo lo anterior es una reducción de las necesidades de desplazamiento motorizado para una actividad necesaria y frecuente como es la compra, especialmente al de productos básicos.
 - La reducción de las necesidades de movilidad motorizada supone una reducción del consumo de energía, reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, con evidentes consecuencias positivas en la lucha contra el cambio climático, la disminución del consumo de suelo dedicado a infraestructuras y aparcamientos en un territorio que es Reserva de la Biosfera, una mejor integración del comercio en el medio ambiente y el entorno urbano que lo acoge.
- **Lo relativo al consumo del suelo.**
- Este plan se plantea un enfoque de reducción de consumo de suelo para actividades puramente comerciales. Tanto directa como indirectamente.
 - Propone para ello la vinculación del comercio con otros usos, especialmente los residenciales, evitando la creación de nuevos espacios de carácter monofuncional.
 - Supone, así mismo, una preferencia de implantación comercial en los tejidos urbanos existentes frente a la urbanización de nuevos suelos.
 - La apuesta por la proximidad y el hecho de favorecer los desplazamientos no motorizados implica una reducción del consumo de suelo para infraestructuras y aparcamiento.
 - Establece la necesidad de evaluación de los impactos de consumo de suelo y propone medidas correctoras, mediante el incentivo de la permeabilidad de suelo, el uso de los aparcamientos fuera de los horarios comerciales, etc.
 - Se evita el consumo de suelo con valores, preservando los espacios agrícolas, ganaderos y forestales como reservas estratégicas del suelo rústico. Identificando aquellos cuyas condiciones hagan desaconsejable su urbanización con usos comerciales, o bien aquellos cuya capacidad de carga sea incompatible con esos usos.
- **Lo relativo a la protección ambiental, del patrimonio cultural, del paisaje y el entorno urbano.**
- El plan apuesta por una integración adecuada de las actividades comerciales con el entorno urbano en que se ubica y especialmente con el patrimonio cultural y el paisaje...
 - Reconociendo los elementos ambientales estructurantes y ámbitos de protección.
 - Reduciendo los elementos publicitarios negativos que alteran el paisaje, tanto a escala territorial y periurbana como a escala urbana.
 - Facilitando una relación más directa del comercio con el espacio público, contribuyendo a su cualificación, apostando por unos entornos urbanos aptos para el paseo y con calidad adecuada para la ciudadanía.
 - Poniendo en valor el sistema urbano de núcleos tradicionales de la isla que forma parte del entendimiento de Menorca como Reserva de la Biosfera.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B2F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:32 Pag.:18/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





■ **Reducción del consumo energético y potencialidad de producción.**

- Apostando por las posibilidades de reducción de consumo de energía y las posibilidades de producción de energía en los grandes establecimientos comerciales.
- La reducción de las necesidades de movilidad motorizada supone en sí misma una reducción del consumo energético.
- Del mismo modo la integración del comercio en los tejidos urbanos residenciales implica un uso más eficiente de recursos, entre los cuales se encuentran el alumbrado y el transporte público que a su vez presentan una clara repercusión en el ahorro energético.

■ **Rigor en el tratamiento y minimización del consumo de los recursos hídricos.**

- Siendo cuidadosos en las demandas de agua y de las características de la misma, para los diferentes modos de consumo (grises, de riego, potable, etc.).
- Siendo exigente la reducción y en el tratamiento de las aguas residuales y sus posibilidades de reutilización. Estudiando las posibilidades que para ellos ofrecen los sistemas separativos de saneamiento.
- Facilitando la permeabilidad del suelo que permite la correcta infiltración del agua de lluvia en el terreno y su retorno al ciclo hidrológico natural.

■ **La correcta evaluación de los impactos**

- Identificar los principales impactos generados por las implantaciones comerciales
- Definir los instrumentos necesarios para la correcta evaluación de estos impactos y sus metodologías.
- Proponiendo medidas correctoras a modo de valores mínimos a alcanzar.

2.5.5. LÍNEAS ESTRATÉGICAS

Para alcanzar los objetivos definidos en el plan este se despliega en torno a cinco líneas estratégicas:

■ **La definición de un modelo territorial comercial.**

La definición de un modelo territorial comercial que venga a corregir los desajustes que el modelo vigente produce en la isla, procurando el refuerzo de los núcleos tradicionales de la isla con objeto de alcanzar una mayor articulación y equilibrio en el sistema urbano de población de la isla, que acerque los equipamientos comerciales a la población, reduciendo los desplazamientos especialmente aquellos motorizados.

Este modelo territorial se concreta en la zonificación comercial de la isla y en la propuesta de un conjunto de acciones para el equilibrio territorial.

■ **Establecimiento de un conjunto de herramientas de impulso al comercio**

El plan establece una serie de herramientas que pretenden impulsar el comercio con capacidad de apoyar las estrategias para el desarrollo un urbanismo bajo criterios de sostenibilidad. Para ello propone:

- El impulso al comercio urbano.
- El refuerzo e integración del comercio en localidades turísticas.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B2F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:32 Pag.:19/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





La asignación del papel comercial de las áreas industriales en el marco del modelo territorial.

■ La articulación con el planeamiento urbanístico.

La fase de información y diagnóstico del plan ha identificado, como una de las principales problemáticas, una regulación urbanística excesivamente abierta con la implantación de equipamientos comerciales y en el que el uso comercial, entendido como uso compatible, acaba convirtiéndose en el uso mayoritario, sino total, de una parcela provocando claras distorsiones sobre el modelo urbano inicialmente previsto y en el sistema de movilidad.

Es por ello necesario una ordenación más ajustada y precisa para lo cual el PDSECM establece un conjunto de criterios y principios para la ordenación de los equipamientos comerciales en el planeamiento urbanístico, tanto en la ciudad existente como en los futuros desarrollos, que contribuyan al modelo de ciudad mediterránea: compacta, compleja, eficiente y cohesionada, en el que el comercio se encuentre integrado con el espacio público y en proximidad con el tejido residencial, con menor impacto sobre el territorio, el paisaje y que generen menores necesidades de desplazamientos y faciliten una movilidad más blanda e inclusiva.

■ Las condiciones de integración de los equipamientos comerciales y evaluación del impacto de los equipamientos comerciales.

El plan define criterios de integración de las diferentes tipologías de equipamiento comercial en función del tejido urbano en el que se insertan, con el objetivo de limitar y paliar los impactos paisajísticos a escala territorial y urbana, que faciliten e incentiven el acceso peatonal o en transporte público, mejorar su integración con el tejido residencial y favorecer una relación más articulada con el espacio público.

Así mismo, se identifican los impactos y externalidades generados por las implantaciones comerciales, estableciendo la necesidad y metodología para su evaluación así como el establecimiento de medidas correctoras.

■ La documentación necesaria para la correcta evaluación de las implicaciones territoriales en los procedimientos de autorización de instalación de grandes establecimientos comerciales.

El plan, en el marco de la Ley 11/2014 de Comercio de las Illes Balears y la regulación, en ella establecida, del procedimiento de concesión de autorizaciones para la instalación de grandes establecimientos comerciales, establece la documentación complementaria necesaria que permitirá evaluar el cumplimiento del Plan y sus incidencias sobre las infraestructuras y los servicios públicos de carácter supramunicipal.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BE14192743A 01/02/2019 13:04:32 Pag.:20/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaiudadana.org/cime/validardoc.aspx>





3. EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

El desarrollo de la participación pública para la elaboración del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Menorca se encuentra recogido en el Anexo de Participación Pública que acompaña esta Memoria.

Se exponen a continuación, de modo sintético, los objetivos generales y los principales instrumentos y procesos puestos en marcha.

3.1. OBJETIVOS

El desarrollo del plan ha contado con una amplia participación pública, cuyos objetos principales han sido:

- Cumplir con la exigencia social de transparencia administrativa.
- Divulgar la importancia que la ordenación territorial tiene en el sector comercial, tratando de poner de manifiesto los impactos sobre el medio ambiente, el paisaje, los desplazamientos generados, las dificultades para el abastecimiento de la población, sobre la calidad del espacio público.
- Incrementar la legitimidad del plan, al recoger las expectativas de los municipios, la ciudadanía y los agentes con respecto a la ordenación territorial del comercio.
- Permitir a cualquier persona interesada el acceso a la información elaborada, así como a proponer sugerencias al plan a través del canal habilitado en la página web <http://PDSECMc.cime.es/PDSECMc/>
- Enriquecer el proceso de elaboración del documento con la participación pública, dando valor al modelo de isla que desea la ciudadanía. Incorporar la opinión y punto de vista de los principales agentes implicados en el plan.
- Elaborar un diagnóstico que contemple de una forma integrada con los objetivos del plan la visión de los agentes implicados.
- Conocer la opinión de los agentes del sector comercial y de los agentes sociales respecto a la ordenación territorial del comercio, identificando problemas y proponiendo soluciones, con objeto de elaborar un diagnóstico y formular algunas estrategias del plan.
- Canalizar la participación pública reglada.

3.2. INSTRUMENTOS Y PROCESOS DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA DESARROLLADOS

Para ello el plan ha contado con los siguientes instrumentos y procesos participativos:

- Sitio web.
- Mesas de participación.
- Cuestionario a Agentes.
- Cuestionario para la ciudadanía.

3.2.1. SITIO WEB

En los primeros momentos de elaboración del plan se puso en marcha un sitio web <http://PDSECMc.cime.es/PDSECMc/> en el que se encuentra disponible la documentación que se ha ido generando en el proceso de redacción del plan.

La web ha sido también el lugar para una primera aproximación de carácter divulgativo y pedagógico en torno a la necesidad y objetivos de la ordenación territorial del comercio, así como una reflexión en torno a los impactos y externalidades generados.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BE14192743A 01/02/2019 13:04:32 Pag.:21/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





Así mismo, en ella se ha habilitado un canal permanente para la recogida de sugerencias y opiniones para la elaboración del documento.

3.2.2. MESAS DE PARTICIPACIÓN

A lo largo del proceso de elaboración del documento se han desarrollado diversas mesas de participación:

- Mesa con las asociaciones comerciales y empresariales de Menorca.
- Mesa con agentes institucionales: Ayuntamientos, Consell Insular de Menorca y ASCOME como representantes institucional del sector comercial de Menorca.

Con posterioridad a las mesas de trabajo se han mantenido contactos con asociaciones de consumidores y algunas administraciones locales que han permitido profundizar en las líneas de diagnóstico identificadas.

3.2.3. CUESTIONARIO DE AGENTES.

Se ha desarrollado un cuestionario dirigido a las principales asociaciones de empresarios y comerciantes de la isla.

Este cuestionario se remitió vía correo electrónico a los diferentes agentes identificados por el Consell Insular de Menorca.

El objetivo de este instrumento era conocer su opinión en relación a diversos aspectos de la ordenación territorial del comercio (localización, carácter del comercio como equipamiento para la población, la calidad de los espacios) así como sus expectativas en torno al plan.

3.2.4. CUESTIONARIO PARA LA CIUDADANÍA

Con unos objetivos similares a los del cuestionario específico dirigido a los agentes, en la web del plan se habilitó un enlace para un cuestionario abierto a toda la ciudadanía en el que se solicitaba información y opinión sobre sus hábitos de compra.

3.2.5. PRINCIPALES CONCLUSIONES DE LOS PROCESOS PARTICIPATIVOS

En este apartado se extraen textos de las principales aportaciones recibidas en los procesos participativos. Estos textos son exclusivamente una síntesis estructurada de las opiniones de los diferentes agentes y participantes en dichos procesos. Su reproducción pretende mostrarlas en su contexto en aras a una transparencia administrativa, y no implican ninguna toma de posición del documento del Plan.

3.2.5.1. Aspectos señalados por los agentes empresariales y comerciales

Destacan las siguientes aportaciones, agrupadas por temas clave:

- **Crisis del comercio en los núcleos tradicionales**
 - Se ve afectado por una alta estacionalidad y un enfoque turístico que implica la pérdida de función para la población local.
 - La movilidad es un aspecto que afecta de manera determinante al comercio urbano, especialmente en los núcleos tradicionales. La accesibilidad en vehículo privado y el aparcamiento son aspectos que se señalan como fundamentales.
 - Puesta en valor de la proximidad como elemento a reforzar por su capacidad de dar servicio a la población.
 - El comercio de proximidad Es necesario preservar en los cascos urbanos el comercio como un servicio a la población. No todo el mundo dispone de coche.

Identif. doc. elect.: ES-07CIIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:32 Pag.:22/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validadoc.aspx>





- La amenaza que supone el comercio electrónico, especialmente en los núcleos tradicionales de menor población.
- **Vías de impulso al comercio urbano**
 - Sinergias con la restauración y el ocio
 - Facilitar el acceso en transporte público y el aparcamiento.
 - Especialización como vía fomento del comercio en los núcleos tradicionales.
- **Regulación del comercio en los polígonos industriales**
 - Existencia de visiones contrapuestas entre las asociaciones de empresarios de los polígonos y las asociaciones de comercio de los centros urbanos y las administraciones locales.
 - Se pone en valor la facilidad de aparcamiento y accesibilidad que tienen los polígonos industriales, algo demandado por los clientes.
 - El comercio en los polígonos da respuesta a determinados sectores de la población.
 - Se contraponen una compra de carácter lúdico en los centros urbanos frente a una compra funcional en los polígonos.
 - Debe modificarse la consideración de los polígonos como industriales y avanzar hacia la consideración de polígonos empresariales (comercio y servicios).
 - Ante los posibles problemas por conflictos entre usos comerciales e industriales se señala que, en general, las industrias implantadas son ligeras con escasa incidencia y conflictividad.
 - Se señala que los polígonos industriales tienen escasa calidad urbana y se solicitan actuaciones por parte de las administraciones municipales.
- **Situación en los principales centros comerciales urbanos: el caso de Ciutadella**
 - Se trata de un casco urbano de calidad y atractivo.
 - En la isla existe un uso generalizado del coche, dado que el transporte público no es eficaz. Debe facilitarse la accesibilidad y el aparcamiento en el centro urbano.
 - También debe mantenerse la residencia en el casco urbano. Una excesiva implantación de usos turísticos (comercio, hospedaje) provoca que éste se convierta en un decorado.
 - También hay un problema de mala imagen generado por la estacionalidad de muchos comercios que cierran en temporada baja.
 - En el caso antiguo existe una sobreoferta de locales comerciales.
 - Las franquicias han provocado la subida de los precios de los alquileres, incluso en la época de crisis.
 - Existen regulaciones que luego no se aplican (por ejemplo publicidad exterior con banderolas) y que no son capaces de recoger la realidad social.
- **Incidencia de la dispersión residencial**
 - En los últimos tiempos existe población residente que se ha trasladado a los núcleos turísticos. Es una población que utiliza de modo fundamental el vehículo privado.
- **La amenaza comercio electrónico**
 - El comercio electrónico es la mayor amenaza al comercio tradicional. Está ya afectando.
- **Limitación de superficies máximas como vía de protección ambiental**

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:32 Pag.:23/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciutadana.org/cime/validardoc.aspx>





- Ante la limitación territorial de la isla de Menorca se solicita una limitación de la superficie máxima de los comercios, por el impacto medioambiental de un comercio de gran tamaño, que generaría impactos notables por la movilidad generada.

3.2.5.2. Aspectos señalados por los agentes institucionales

- Proceso de estacionalización y enfoque hacia el turismo de numerosos comercios.
- Esta situación tiene una fuerte incidencia en los núcleos menores, donde únicamente se mantiene comercios de compra básica (alimentación, droguería, etc.). Las restantes tipologías de compra se realizan en Maó o Ciutadella.
- La estacionalidad también perjudica la imagen en temporada baja de los centros urbanos comerciales.
- Se apunta a la necesidad de regular el comercio en los polígonos industriales.
- Los principales problemas del comercio en los centros urbanos son sus dificultades de accesibilidad y aparcamiento.
- Análisis de la limitación del tamaño máximo de los establecimiento comerciales
- Posibilidad del desarrollo de figuras del tipo BID (Business Improvement District).
- El PDSECM no puede suponer nuevos trámites burocráticos.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:32 Pag.:24/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciutadana.org/cime/validardoc.aspx>





4. INCIDENCIA EN OTROS PLANES O PROGRAMAS DE CONTEXTO TERRITORIAL

4.1. OTROS PLANES DE ÁMBITO TERRITORIAL

El objetivo de este apartado es identificar y describir que medidas y/o actuaciones propuestas por el **Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Menorca (PDSECMé)** tienen incidencia sobre el resto de planes sectoriales y/o territoriales aprobados o en tramitación en la Isla de Menorca.

En primer lugar señalar que se trata de un plan sectorial previsto por otros instrumentos, y no sobrevenido por ninguna nueva iniciativa.

La **Ley de Comercio** (art. 58 y sigs.) y la legislación de **Ordenación del Territorio** lo prevén o exigen (**LOT**: art. 11; **DOT**: art. 57), y el Plan Territorial Insular de Menorca en su artículo 18 (reajustado en la NTC) establece los objetivos y criterios.

Es un documento que forma parte de la Ordenación Territorial de la Isla y por lo tanto se debe garantizar su coherencia y coordinación con el resto de los planes sectoriales previstos y los ya desarrollados, por ello deberá tener una clara inserción y coherencia con ellos.

Veamos de forma pormenorizada las potenciales incidencias con estos instrumentos con el PDSECMé.

4.1.1. PLANES APROBADOS

■ Planes Directores Sectoriales Competencia del “Govern de les Illes Balears”

- Revisión del **Plan Director Sectorial de Energía** (Decreto 96/2005 de 23 de septiembre)
En su desarrollo este PDSECMé estará especialmente atento a las posibilidades de implantar medidas de ahorro energético, de racionalización en el uso de la energía; de diversificación energética, y de implantación de energías renovables y autóctonas limpias, con el fin de disminuir la repercusión que tiene sobre el medio ambiente el uso de combustibles fósiles.
- **Plan Director Sectorial del Transporte** de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (Decreto 41/2006 de 28 de abril).
Sin incidencia directa. Será coherente con la regulación y planificación del transporte regular de viajeros por carretera y de la intermodalidad.
- El **Plan Director Sectorial de Telecomunicaciones** de las Islas Baleares (Decreto 22/2006 de 10 de marzo).
Sin incidencia directa. Se tendrá en cuenta en lo relativo a las canalizaciones de redes de telecomunicaciones.

■ Planes Directores Sectoriales Competencia del “Consell Insular”:

- **Pla Insular de Serveis de Transport Regular per carretera de l’illa de Menorca**

Aprobado definitivamente el 2º de febrero de 2017 y publicado el 25 de abril de 2017.
Tiene una incidencia indirecta. El impulso del transporte público puede limitar el impacto sobre el tráfico de los desplazamientos generados por la actividad comercial.

Identif. doc. elect.: ES-07CIIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:32 Pag.:25/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





- **Plan Director Sectorial para la gestión de los residuos no peligrosos de Menorca** (BOIB Núm. 109, de 03/08/2006). Aprobado definitivamente el año 2006, con posteriores modificaciones los años 2007 y 2012

Esta actualmente iniciando su revisión.

Sin aparente incidencia directa.

4.1.2. PLANES EN REDACCIÓN/ ELABORACIÓN

■ Planes Directores Sectoriales Competencia del “Consell Insular”:

- **Plan Territorial Insular de Menorca**

Se ha iniciado la actualización de este relevante documento, que jerárquicamente es superior. Entre los 65 criterios establecidos para su elaboración se cita explícitamente

49. Definir els criteris que hauran de guiar el Pla director d'equipaments comercials, tot considerant la defensa del petit comerç i de proximitat, així com del productor artesà i industrial insular.

- **Plan de Desarrollo Turístico de Menorca**

Actualmente en redacción. Se estará especialmente atento a la regulación que realice en lo relativo al comercio como uso complementario al hotelero o de alojamiento, así como a lo relativo a la dignificación del comercio en zonas turísticas.

- **Pla Director Sectorial de Carreteres de Menorca**

Está en redacción. Se aprobó un avance en 2009.

4.1.3. PLANES NO DESARROLLADOS

■ Planes Directores Sectoriales Competencia del “Govern de les Illes Balears”

- No se ha desarrollado el **Plan Director Sectorial de Movilidad** de las Islas Baleares. Este Plan está previsto por la **Ley 4/2014 de 20 de junio, de transportes terrestres y movilidad sostenible** de las Islas Baleares. Esta Ley de transportes terrestres y movilidad sostenible ya establece algunas herramientas y criterios de interés que podrán ser utilizadas en el PDSECM³ como los “*estudios de movilidad de grandes centros atrayentes de movilidad*”.

³ La Ley establece un instrumento de evaluación y mejora de movilidad. para los grandes centros atrayentes de movilidad

Capítol III Instrumentos de evaluación y mejora

Artículo 193 Instrumentos de evaluación y mejora

1. Los instrumentos de evaluación y mejora de la movilidad tienen por finalidad fijar los efectos potenciales de determinadas actuaciones de carácter territorial sobre la movilidad y el sistema de transportes, así como definir medidas dirigidas a garantizar su sostenibilidad.

2. Se establecen los siguientes instrumentos de evaluación y mejora de la movilidad:

a) Los estudios de movilidad de grandes centros atrayentes de movilidad.

b) Los estudios de viabilidad de grandes infraestructuras de transporte.

Sección 1ª Estudios de movilidad de grandes centros generadores de movilidad

Artículo 194 Concepto y contenido

1. Los estudios de movilidad de grandes centros generadores de movilidad son los instrumentos de evaluación de la movilidad que tienen por objeto definir las medidas y las actuaciones necesarias para garantizar que las necesidades de movilidad generadas por determinados desarrollos urbanísticos se satisfagan de acuerdo con los principios recogidos en la presente ley.





- **Plan Director Sectorial de Puertos Deportivos.**

No está desarrollado. Se trata de equipamientos que se encuentran sin un plan de ordenación, proponiendo el PTI un Plan Director Sectorial para su ordenación. El único criterio que se establecía era que esta nueva regulación debía dar respuesta a la necesidad de mejorar la calidad de la oferta deportiva y de ocio en las áreas turísticas.

- **Plan Director de residuos peligrosos y otros residuos líquidos no peligrosos.**

No está desarrollado. En principio no parece afectar al sector comercial.

- **Plan Director Sectorial de Saneamiento** de las Islas Baleares. Está prevista su realización en las DOT, concretamente en los artículos 58 y 74 bis.

No se ha desarrollado.

- **Planes Directores Sectoriales Competencia del “Consell Insular”:**

- **Pla Director Sectorial de Pedreres**

No se ha iniciado su desarrollo

4.2. INCIDENCIA DEL PLAN SOBRE EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

El PDSECM, contiene diferentes tipos de normas y de diverso grado de aplicación y vinculación; algunas serán de aplicación directa y podrán afectar al planeamiento vigente, mientras que otras tendrán un carácter supletorio, o bien necesitarán una adaptación posterior de algún instrumento.

El PDSECM establece un perfil de los tipos de equipamientos comerciales en base a su superficie. La finalidad es definir cuáles de los diferentes equipamientos comerciales tienen un alcance territorial superior a la proximidad local, es decir, que generan una dinámica y demanda especial sobre la movilidad y que tiene influencia territorial, y por lo tanto con obligación de ser regulados por un Plan Territorial.

4.2.1. INCIDENCIA DIRECTA SOBRE EL PLANEAMIENTO EXISTENTE

El Plan va a tener una incidencia directa sobre el planeamiento urbanístico, no obstante deben respetarse las relaciones jerárquicas entre las figuras de ordenación del territorio y el sistema de planeamiento urbanístico, así como con la capacidad competencial de cada administración y en concreto de la autonomía municipal.

Por todo ello, y de forma acorde con el marco normativo, se regula con los siguientes criterios:

- El PDSECM, implementa exigencias no previstas en el planeamiento urbanístico vigente, y en el proceso de tramitación de nuevos equipamientos comerciales, especialmente si estos tienen alcance territorial.
- El PDSECM considera, de forma justificada, algunos suelos como no adecuados para soportar “equipamientos comerciales”, incluso en alguna ubicación cuya clasificación de suelo (SU) y condiciones de calificación vigentes permiten, desde el planeamiento municipal, su ejecución.

2. El contenido y la tramitación de estos estudios se ajustarán a la normativa reguladora de la ordenación territorial y urbanística de la comunidad autónoma de las Illes Balears.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B2F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:32 Pag.:27/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetacloudana.org/cime/validardoc.aspx>





El PDSECM, como instrumento de ordenación territorial, va a ordenar el suelo insular, estableciendo las características necesarias para que se considere que pueda acoger su implantación, así como delimitar aquellos otros suelos que por sus valores o fragilidad no puedan soportar esos equipamientos comerciales. Esta condición podrá tener carácter vinculante y por lo tanto deberá ser asumida por el planeamiento municipal.

4.2.2. INCIDENCIA SOBRE EL NUEVO PLANEAMIENTO Y/O MODIFICACIONES

- El PDSECM desarrolla algunas **obligaciones de aplicación para la redacción de nuevo planeamiento** en relación con los equipamientos comerciales de mayor impacto.
 - Establece condiciones normativas específicas para el planeamiento urbanístico municipal (PGOU) y en el planeamiento de ordenación de detalle y de desarrollo (POD, PP, PE), en relación a la capacidad de ejecución de aquellos Equipamientos Comerciales que se considere tienen un alcance territorial.
 - Establece criterios generales para que el planeamiento urbanístico general evalúe y establezca las determinaciones necesarias para garantizar un adecuado nivel de equipamiento comercial accesible y de proximidad.
- El PDSECM establece la exigencia de que el planeamiento urbanístico identifique los equipamientos comerciales existentes en su municipio, y su tipología (mercados, áreas y calles comerciales, etc.), y en el caso de acumulaciones significativas establezca los criterios y en su caso las intervenciones adecuadas a su carácter (tratamiento del espacio público, accesibilidad, peatonalización, etc.).
- El PDSECM establece algunos criterios y condiciones de diseño que garanticen su correcta integración en el espacio urbano.
- El PDSECM desarrolla contenidos técnicos para el proceso de evaluación y así como las condiciones que debe cumplir las modificaciones de planeamiento que habiliten suelo para equipamientos comerciales.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:32 Pag.:28/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validadoc.aspx>





5. DIAGNÓSTICO COMERCIAL DE LA ISLA DE MENORCA

5.1. MODELO TERRITORIAL COMERCIAL

5.1.1. FACTORES QUE HAN MODELADO LA SITUACIÓN ACTUAL

Los principales factores que determinan el marco territorial de la oferta comercial de Menorca, son la estructura territorial del sistema de poblamientos y la distribución territorial de la demanda, de los clientes, así como sus características: estacionalidad y movilidad.

La evolución histórica ha conformado a las poblaciones como los lugares de intercambio comercial en los que la acumulación de la población ha permitido un alto grado de especialización; son las poblaciones los lugares en los que se prestan los servicios en proximidad (entre los cuales estaría la dotación comercial). Por lo tanto la estructura territorial comercial está íntimamente ligada a la distribución de la población y a sus características.

En el caso del sistema urbano de poblaciones se caracteriza por: la bipolaridad que definen los dos núcleos principales de la isla -Maò y Ciutadella-, un sistema de poblaciones menores situadas en el interior básicamente sobre un eje, y un conjunto de poblaciones o entidades costeras, la mayor parte de ellas de desarrollo reciente y con un alto componente turístico.

Así mismo, en el caso de Menorca, el concepto de población entendido como clientes y consumidores, está fuertemente condicionado al carácter intensamente turístico y estacional de la isla. Esto implica la existencia de una importante variabilidad en la distribución temporal de la demanda. Estos visitantes se concentran en un periodo concreto (cuatro meses) y especialmente en determinadas localidades.

Otro factor es la accesibilidad, entendida como la capacidad de acceder por los ciudadanos a determinadas localizaciones en las que se ofrecen los diferentes productos.

La mejora a lo largo de las últimas décadas, de las capacidades de desplazamientos, tanto por la disponibilidad de infraestructuras -carreteras, transporte público- que lo faciliten, como la disponibilidad de medios por los ciudadanos, fundamentalmente de vehículos privados a motor, ha modificado las posibilidades de movilidad y la frecuencia de los desplazamientos. Para la compra de un producto hoy se pueden recorrer mayores distancias.

Este hecho tiene reflejo no solo en el sistema comercial sino también en la dislocación entre lugar el lugar de trabajo, el lugar de residencia, el lugar de ocio, los lugares de prestación de servicios al ciudadano, etc. en un sistema de incremento de la movilidad que se retroalimenta.

La acumulación de población -acumulación de la demanda- ha generado procesos de acumulación de la oferta. Asimismo las posibilidades de desplazamiento pueden hacer desaparecer determinadas estructuras comerciales de proximidad en localidades poco pobladas, pudiendo quedar desabastecidas en proximidad.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B2F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:32 Pag.:29/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciutadana.org/cime/validardoc.aspx>



5.1.2. ZONAS BÁSICAS DE COMERCIO

Se han identificado las zonas en las que se estructura la isla: el área de influencia de Maó y el entorno de Ciutadella. Existe un espacio intermedio con Ferreries Es Mercadal y Alaior, estas dos tienen relaciones más intensas con Maó.



1 Modelo territorial comercial identificado. Se establece a varios niveles. En granate un primer nivel más local, en rojo un segundo nivel de agregación de subzonas, y en azul el nivel territorial insular de las áreas de influencia de Maó y Ciutadella.

A continuación se analizan de manera pormenorizada cada una de las zonas establecidas:

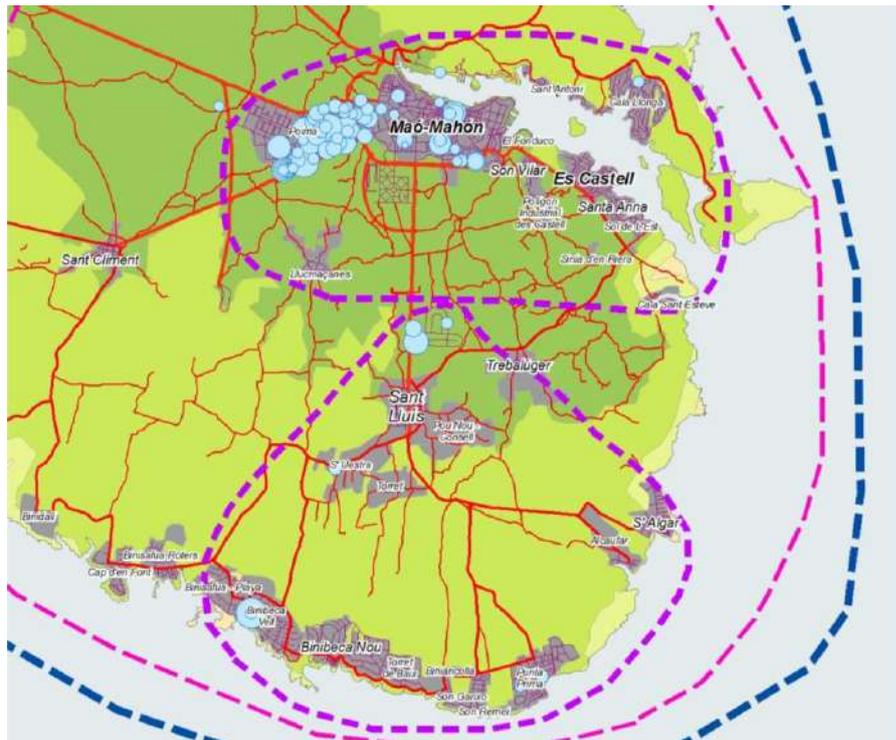
5.1.2.1. Maó y su área de influencia.

Con una relación territorial a tres niveles de proximidad:

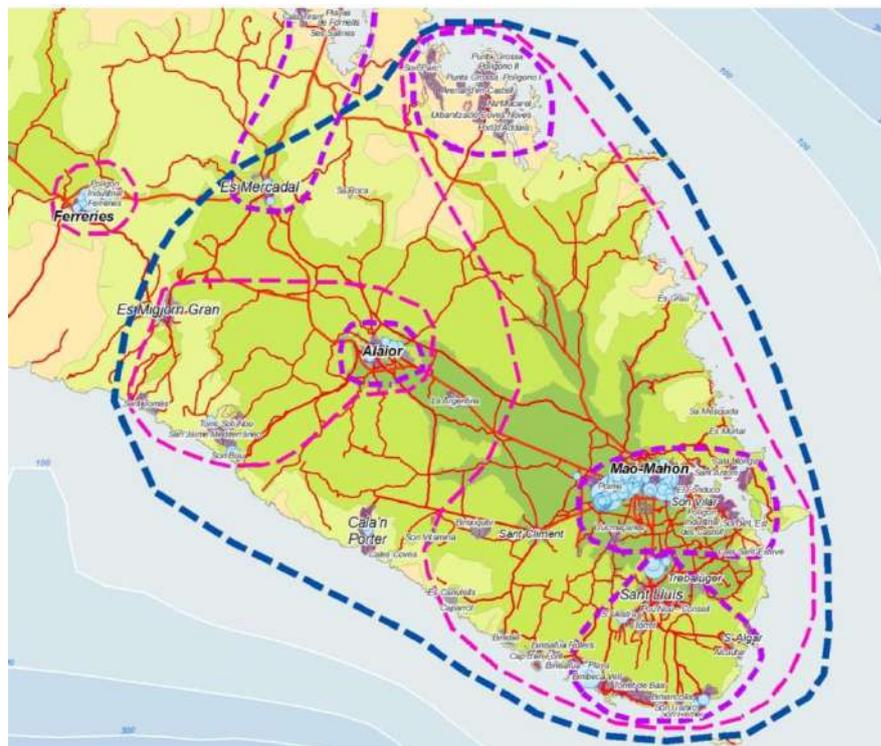
- Un primer nivel con la ciudad de Maó y las localidades colindantes en una situación casi continua (Es Castell).
- Un segundo nivel de influencia, que abarca el área de Sant Lluís, que presta desde la propia localidad y desde el comercio situado en el polígono industrial servicio a las poblaciones costeras de su municipio para determinadas tipologías de compra. Si bien estas poseen estructuras comerciales de nivel primario.
- Por último una gran cantidad de poblaciones, algunas relativamente lejanas que establecen una relación de dependencia en lo relativo a la compra., y que engloba tanto a Alaior, como poblaciones costeras distantes, como Addaia, Arenal d'en Castell, etc.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B2F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:32 Pag.:30/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciutadana.org/cime/validardoc.aspx>





2 - Maó y sus zonas dependientes de proximidad (Es Castell). El área de Sant Lluís y su costa.



3 Zona global insular de influencia de Maó y su entorno.

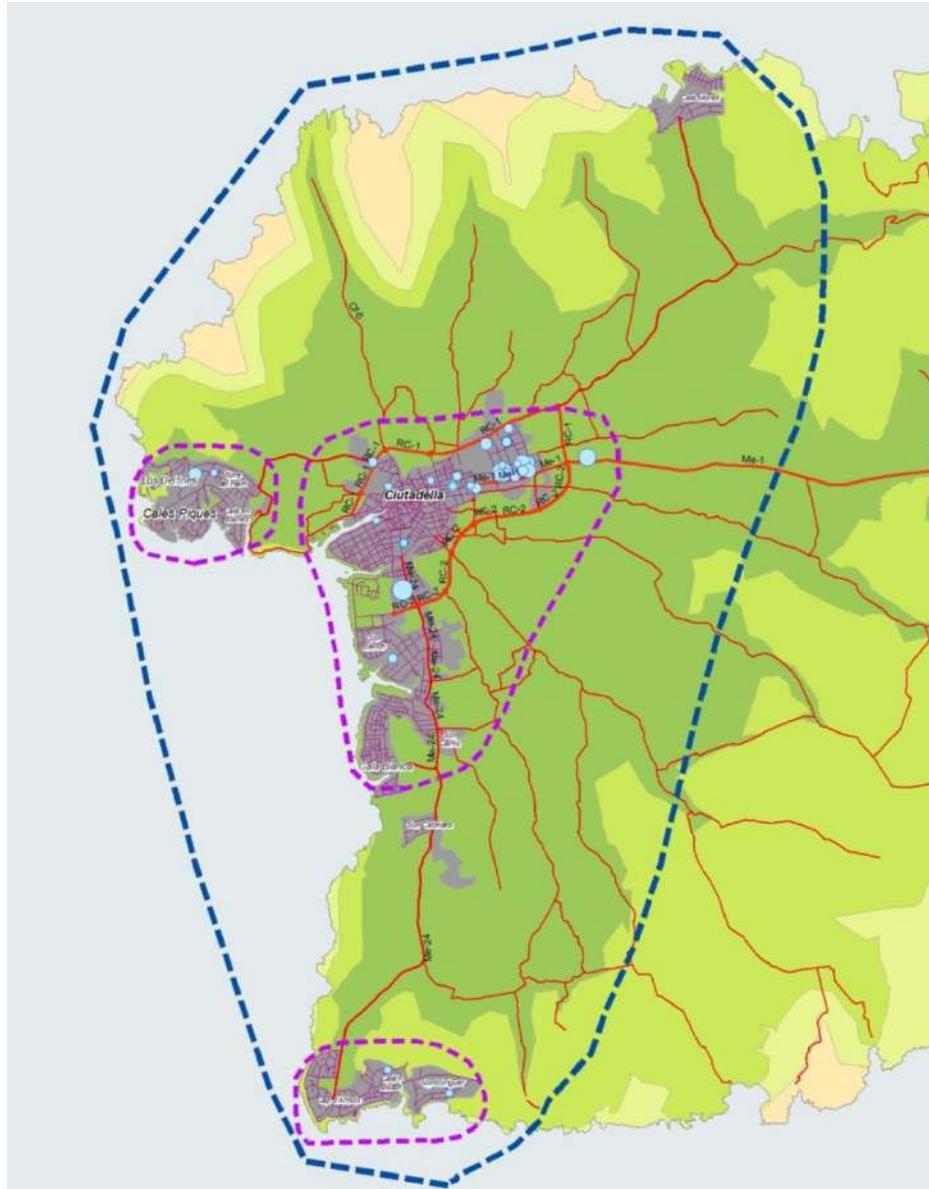
Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:32 Pag.:31/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: https://www.carpetaciudadana.org/cime/validadoc.aspx





5.1.2.2. Ciutadella y su entorno

- El ámbito de influencia de Ciutadella abarca el complejo urbano de la propia ciudad que se extiende por tramos de la costa oeste desde Cales Piques, a Sa Caleta y Cala Blanca al sur.
- Un segundo nivel lo conforman las poblaciones costeras en los extremos del término municipal al norte Cala Morrell, y al sur Cala en Bosc.



4 Zona de influencia de Ciutadella. A varios niveles.

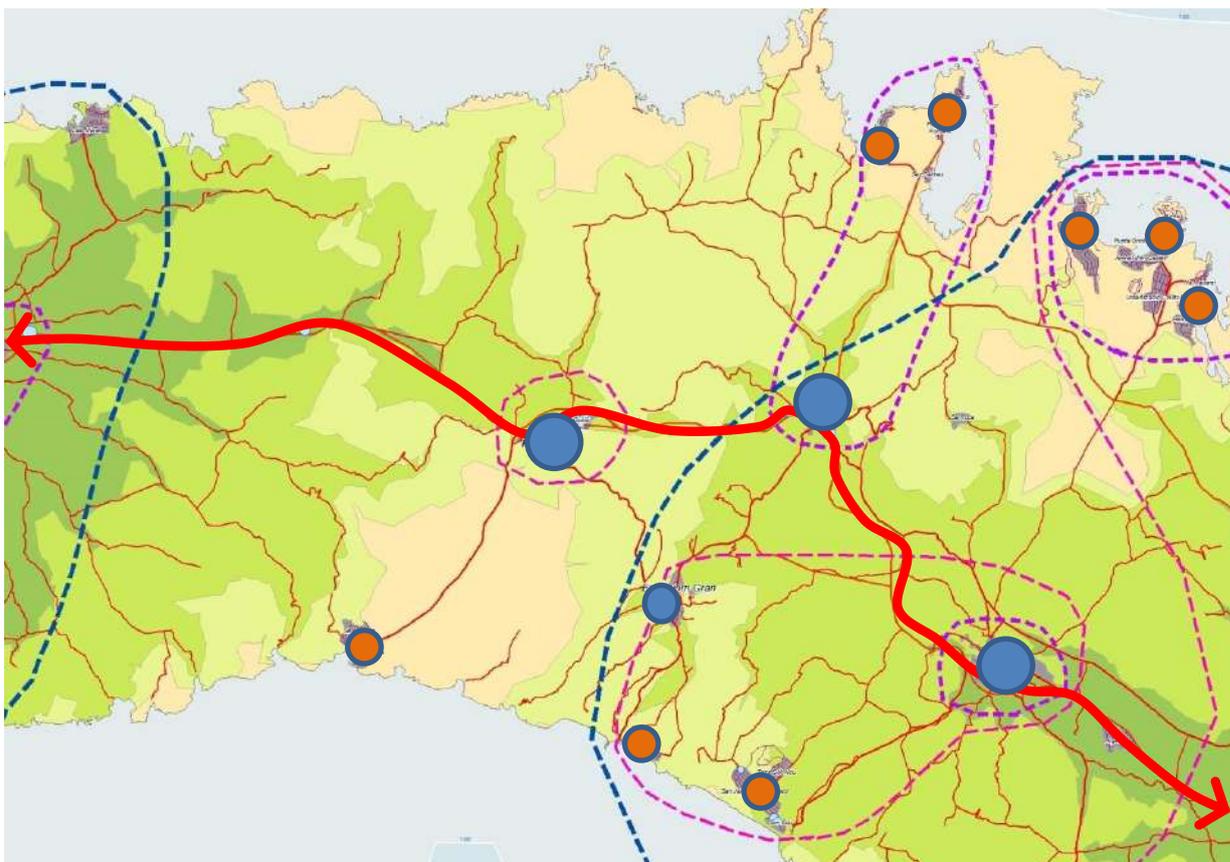
Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:32 Pag.:32/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciutadana.org/cime/validardoc.aspx>



5.1.2.3. La zona central intermedia

Desde el punto de vista de zonas comerciales, y de acuerdo con la lógica del sistema de poblaciones, el interior insular se articula sobre el eje viario que a modo de espina articula la relación este- oeste.

- Como se percibe en las isocronas esta área es equidistante a ambos focos (Ciudadella y Maó).
- El tamaño de las poblaciones (Ferrerries, es Mercadal y Alaior) y su posición como encrucijadas viarias con el eje de la Me-1, desde las carreteras perpendiculares que enlazan las poblaciones turísticas o tradicionales, costeras, dota a algunas poblaciones de la zona central de cierta autonomía y autosuficiencia.



5 Zona central intermedia. Eje central que articula la relación de Es Mercadal, Ferreries y Alaior. A modo de espinas se articula con otras localidades (Es Migjorn Gran) y localidades y urbanizaciones costeras.

5.1.3. OTROS ASPECTOS DEL MODELO COMERCIAL ACTUAL

5.1.3.1. El comercio urbano

Las áreas comerciales urbanas tienen el interés de la integración que se produce en ellas de residencia, espacios urbanos de referencia y de identidad y en el conjunto de relaciones de proximidad. Los centros urbanos de Menorca -especialmente Ciudadella y Maó- son asimismo lugares de afluencia turística, en las que la actividad comercial se complementa con la hostelera.

En esos entornos, la calidad del espacio público induce a un uso peatonal. No obstante los espacios peatonales cualificados generan algunos problemas como la llegada y aparcamiento de los visitantes y las intervenciones de carga y descarga, aspectos que deben ser afrontados.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:32 Pag.:33/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





El comercio es una actividad fundamental en las áreas urbanas que se encuentra integrada con otras funciones y actividades. Desde siempre uno de los factores más valorados por los comercios y actividades de las ciudades es la localización, que contrasta con la carencia de accesibilidad que presentan, en muchas ocasiones, los centros urbanos o los puntos turísticos, frecuentemente relegados a un comercio de proximidad, de alcance peatonal y que se sitúa como uno de los aspectos clave en el declive de estas áreas comerciales.

5.1.3.2. Intensificación de los polígonos industriales como lugares de implantación de equipamientos comerciales

La recopilación de datos, las experiencias anteriores y las mesas de trabajo, han puesto de relieve que uno de los aspectos a abordar es la tendencia de los últimos años a ubicar establecimientos comerciales del sector de alimentación (de gran afluencia) en los polígonos industriales y cada vez de mayor tamaño. Esta situación se concentra especialmente en Maó y en Ciutadella, pero se produce en el Polígono de Sant Lluís e incluso en Alaior y Ferreries.

En los mapas adjuntos, en color fucsia, se identifican las autorizaciones para grandes establecimientos comerciales del último periodo (2010-2015) que se concentran en dos localizaciones en toda la isla: en el Polígono industrial de Ciutadella, y en el POIMA y en localizaciones periurbanas de Maó.



La tendencia de implantación de GEC en zonas industriales, ampliamente consolidada, se debe a varios factores:

- La disponibilidad de suelo urbanizado, en parcelas de gran tamaño, a precio asequible.
- Son parcelas de características adecuadas para la movilidad en carga y descarga
- Los polígonos están situados sobre el eje de la Me-1, excepto el de Sant Lluís muy próximo a Maó. Estas posiciones les dotan de alta accesibilidad territorial.
- Los polígonos están situados en contigüidad a las ciudades (POI de Maó y POI de Ciutadella).

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:34/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciutadana.org/cime/validardoc.aspx>





- En las áreas urbanas más consolidadas no se dan con facilidad esas circunstancias de disponibilidad de suelo en dimensiones adecuadas, precios asequibles y alta accesibilidad territorial.

Sin embargo la implantación de este tipo de comercio, en formatos de gran tamaño y productos de consumo frecuente, plantea algunos problemas significativos (más allá de competencia espacial):

- La distancia entre las zonas residenciales y estos establecimientos. En varios casos no son localizaciones próximas lo que implica que exige algún medio de desplazamiento y un esfuerzo en la movilidad, mediante el uso del vehículo privado.
- Una calidad limitada de los espacios destinados a usos productivos o de almacenaje, acordes a un uso más ligado a lo funcional, dimensionamiento pensado en el tránsito de vehículos pesados, escasa consideración de la movilidad peatonal, etc. frente al carácter social y representativo del espacio público en otros ámbitos urbanos.
- Se está produciendo una competencia entre los usos comerciales con los usos industriales o de almacenaje, propios de esos lugares especializados, al ofrecer mayores rentas.
- Las potenciales situaciones de conflictividad entre usos colindantes. En ese sentido se pueden diferenciar los conflictos y molestias por incompatibilidad que se pudieran producir con los usos cotidianos de los polígonos industriales (ruidos, contaminación ambiental, tránsito de camiones de gran tonelaje, etc.).
- La existencia de usos industriales productivos y de almacenaje de cierta peligrosidad (materiales inflamables, tóxicos, etc.) debe ser estudiada con detalle a la hora de implementar sobre estos espacios usos de gran potencial de afluencia de personas y familias.

Se trata, por tanto, de problemáticas derivadas de su ubicación periférica y ajena a los tejidos residenciales, así como a la falta de adecuación del espacio urbano en que se insertan, y no tanto de la tipología comercial.

Desde el punto de vista regulatorio la situación es:

- El suelo industrial de los polígonos está ya regulado por los respectivos planes parciales industriales (PPI), que -en general- son muy permisivos con el uso comercial y su compatibilidad.
- Las asociaciones empresariales de los PI defienden la libertad de establecimientos y consideran que el marco regulatorio les avala. Asimismo consideran que la evolución y transformación de usos en zonas empresariales o de servicios es positiva. En ese sentido incluso comparten y reclaman la calidad del espacio público en los PI, y canalizan hacia los ayuntamientos las potenciales exigencias de mejoras en la urbanización de estos espacios que necesitarían recalificación para esa nueva orientación de usos.
- La modificación de los usos detallados en ellos es competencia municipal.

5.1.3.3. La debilidad comercial de los centros administrativos tradicionales

Como contrapartida al vigor comercial de los principales núcleos urbanos, Maò y Ciutadella, se pone de manifiesto el declive comercial que se viene produciendo en las restantes cabeceras administrativas de la isla, fenómeno que no es, ni mucho menos, exclusivo de la isla de Menorca.

En la práctica se traduce en el mantenimiento de un nivel mínimo de equipamiento comercial de productos básicos –alimentación y droguería– que incluso está desapareciendo en época invernal en algunos núcleos tradicionales, y en la casi completa desaparición de los restantes estratos de compra, productos de compra puntual –textil, ropa, calzado, hogar, etc.– o singular (vehículos, mobiliario, etc.).

5.1.3.4. Alta estacionalidad y falta de integración en los núcleos turísticos

Los núcleos turísticos de la isla se viene produciendo, un doble fenómeno de turistización, oferta de productos dirigidos especialmente al turista, y estacionalidad, alta oscilación de la actividad comercial

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B2F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:35/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciutadana.org/cime/validardoc.aspx>





entre la época turística y el resto del año, con lo que las situaciones de falta de abastecimiento en condiciones de proximidad se están incrementando.

En este caso, la escasa población residente en estos ámbitos, que en algunos núcleos presenta una tendencia al alza, no cuenta con acceso al comercio en proximidad en temporada baja.

Así mismo, la estacionalidad produce un evidente impacto negativo en época invernal (locales cerrados, cierto abandono). También la orientación turística del comercio deriva en ocasiones en una falta de integración en el ambiente urbano de estos establecimientos comerciales, en aspectos diagnosticados como una publicidad agresiva, situaciones de ocupación de la vía pública, etc.

5.1.4. PRINCIPALES CONCLUSIONES

Las principales conclusiones en relación al modelo territorial comercial vigente son:

- La relevancia en el sistema urbano que suponen Maó y Ciutadella tiene un reflejo en la estructura comercial. Son lugares en los que se condensa la mayor oferta comercial de la isla. Son las poblaciones más significativas de la Isla, en las que se concentra lo urbano. Sus centros históricos asumen un relevante papel comercial, con un importante sistema comercial.
- Un cierto declive comercial de las cabeceras administrativas de la isla, en las que se mantiene, en algunos núcleos con dificultad, un comercio de productos básicos pero en las que están desapareciendo otros escalones de compra.
- El importante papel que están desempeñando en la localización de la oferta comercial, los polígonos industriales. Este aspecto es relevante en el sector de comercio de primera necesidad (alimentación) e incrementa los habitantes que se desplazan en vehículo privado para hacer su compra, si bien preferirían mayor proximidad y poderla hacer la andando.
- Las dificultades en la dotación de comercio en las localidades costeras de clara identidad turística. Es debida en gran medida en la alta estacionalidad, y a la fuerte dependencia de la motorización, que induce a una alta movilidad por la isla y por lo tanto a acudir a otros lugares de compra. Su extensión, baja densidad edificatoria y bajo número de residentes (empadronados) son factores muy negativos para la estabilidad de la oferta comercial permanente.
- La importante variación que se da en el sector comercial en función de la prevalencia turística de temporada. Este fenómeno de “turistización” de orientación del comercio de proximidad hacia el turismo, puede tener un impacto negativo sobre la población residente, especialmente intensa en temporada baja, ya que en ciertos casos el comercio se cierra en esta época del año. Este fenómeno es especialmente gravoso en localidades tradicionales menores en las que el cierre del comercio fuera de la temporada turística tiene una incidencia negativa en el abastecimiento de la población residentes (Fornells, Migjorn Gran, etc.).

5.2. MODELO TERRITORIAL COMERCIAL PROPUESTO

5.2.1. OBJETIVO: EQUILIBRIO Y ARTICULACIÓN TERRITORIAL

El objetivo del plan es alcanzar un modelo territorial comercial articulado y equilibrado, con una distribución que facilite el acceso al comercio en proximidad, consolidando y reforzando, para ello, el papel comercial de los centros administrativos insulares y el papel territorial de los centros urbanos comerciales de Maó y Ciutadella.

Para ello se proponen actuaciones en base a los siguientes criterios:

1. Establecer una zonificación global y estructurada para los equipamientos comerciales.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:36/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciutadana.org/cime/validardoc.aspx>





2. Contener el desarrollo de establecimientos comerciales con ubicación periférica, con objeto de facilitar una relación más cómoda y accesible a la ciudadanía.
3. Reforzar un urbanismo sostenible con el modelo de ciudad compacto y complejo en el que los usos residenciales convivan con otros usos. En concreto la dotación comercial accesible de las áreas residenciales de Ciutadella y Maó.
4. Reforzar el papel de los centros administrativos insulares.
5. Actuar para el desarrollo y la recualificación de las áreas comerciales en zonas turísticas.
6. Establecer mecanismos para la cualificación de los centros urbanos comerciales, los mercados y las lonjas.
7. Evitar impactos directos o indirectos sobre entornos de calidad ambiental o paisajística.

5.2.2. LÍNEAS DE ACTUACIÓN

El modelo territorial propuesto se basa en las siguientes líneas de actuación:

5.2.2.1. Zonificación comercial de la isla

El modelo territorial propuesto se traduce en una zonificación global de la isla de Menorca, que tiene en cuenta:

- El sistema urbano de poblaciones, los equipamientos territoriales y urbanos y las relaciones funcionales existentes.
- Las dinámicas demográficas que vienen modelizando este sistema urbano de poblaciones.
- El peso del sector turístico en los diferentes núcleos.
- Las características de los tejidos urbanos y su capacidad para admitir la implantación de equipamientos comerciales.
- Las infraestructuras de accesibilidad, flujos de movilidad y curvas isocronas de accesibilidad a núcleos.
- Identificación de centros urbanos comerciales.

La zonificación establece:

- El suelo no apto para la implantación de equipamientos comerciales, conforme a la legislación vigente y que se corresponde con los suelos rústicos y aquellos con valores ambientales o paisajísticos.
- Suelo apto para la implantación de equipamientos comerciales, estructurado en niveles de intensidad. Cada uno de los niveles obedece a un nivel de intensidad comercial acorde con el papel territorial de los diferentes núcleos del sistema urbano de poblaciones, la población residente y su dinamismo turístico. Se distinguen 4 niveles.
- Suelos de regulación específica en base a su naturaleza jurídica e interés público (suelos del sistema portuario y aeroportuario) y por su especialización de uso (áreas industriales).

La delimitación de cada una de las zonas establece los ámbitos más acordes para posibles implantaciones de equipamientos comerciales que, no obstante, deberán responder también al planeamiento urbanístico vigente y al análisis y evaluación de sus impactos y al establecimiento de medidas correctoras.

Con ello se pretende, de manera fundamental, reforzar el valor de la proximidad del comercio, acercando los equipamientos comerciales a la población, definir modelos urbanos basados en ciudades compactas y

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B2F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:37/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciutadana.org/cime/validardoc.aspx>





complejas, en las que el comercio se integre con los usos residenciales, minorar las necesidades de desplazamiento motorizado, etc.

5.2.2.2. Contener el desarrollo de los equipamientos comerciales en ubicación periférica

La tendencia de los últimos años ha puesto de relieve la problemática derivada de las implantaciones periféricas de equipamientos comerciales, alejadas de las zonas residenciales y que, por tanto, implican la generación de movilidad motorizada.

Se da la situación, además, de que en su mayoría estas ubicaciones periféricas se sitúan en los polígonos industriales de la isla, ámbitos urbanos restringidos para usos, en general, no compatibles con lo residencial, donde el viario está concebido bajo una óptica de funcionalidad y para el desplazamiento de vehículos de gran tamaño y frente a una concepción del espacio público de mayor cualificación, de uso prioritario peatonal y con capacidad de generación de lugares de relación social.

Estas ubicaciones periféricas están trastocando de manera profunda el modelo de ciudad compacta y compleja, ciudad mediterránea, que la Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local ha establecido como paradigma a mantener y conservar.

5.2.2.3. Reforzar un urbanismo sostenible con el modelo de ciudad compacto y complejo en el que los usos residenciales convivan con otros usos.

El modelo de ciudad compacto y complejo implica una mejor integración de, entre otros, los usos comerciales con los usos residenciales.

El plan enfatiza las ventajas de la proximidad, que obedece a este objetivo. La proximidad que no debe ser entendida como un formato o tipología comercial, sino que es una cualidad en una triple vertiente:

- Localización: como cercanía o convivencia con los usos residenciales y cuya manifestación más evidente es la zonificación propuesta.
- Proximidad Física: el plan pretende una mejor integración del comercio con el espacio público, que recupere algunos de aquellos aspectos en los que el comercio ha contribuido de manera tradicional a la cualificación de calles y plazas. Por ello se propone facilitar en la medida de lo posible la accesibilidad peatonal, favorecer una relación más directa y articulada con el espacio público, una integración con mayor respeto a las condiciones del entorno, etc.
- Accesibilidad social: el comercio en proximidad es accesible a todas las capas de la población, independientemente de su disponibilidad de medios de transporte que afecta de manera especial a determinados colectivos: personas mayores, mujeres, etc. La generación de espacios complejos y de usos mixtos permite derivados de un comercio integrado en los tejidos residenciales, permite un espacio más inclusivo y adecuado desde una perspectiva de género.

5.2.2.4. Reforzar el papel de los centros administrativos insulares.

El equilibrio en el sistema urbano de poblaciones de la isla implica el refuerzo de los centros administrativos insulares, cuyo papel comercial está disminuyendo en favor de los principales nodos de la isla: Ciutadella y Maò.

Si bien estas ciudades tienen un papel territorial claro de nodos prestadores de servicios, el mantenimiento de unos niveles de dotación comercial suficiente es condición necesaria para el mantenimiento del equilibrio en el sistema urbano de poblaciones y, por tanto, en la condición de Menorca como Reserva de la Biosfera.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B2F9-D2DE-45A8-87F8-BE14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:38/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





5.2.2.5. Actuar para el desarrollo y la recualificación de las áreas comerciales en zonas turísticas.

En el marco de la articulación y equilibrio territorial propuesto es necesario el desarrollo y recualificación de las áreas comerciales en las zonas turísticas, permitiendo que a estos equipamientos asumir un papel en el abastecimiento de la población residente y flotante de estas zonas en condiciones de proximidad y de manera estable a lo largo de todo el año.

En esta línea el plan también define un conjunto de herramientas con objeto de dignificar el comercio en zonas turísticas, recualificar estos espacios y mejorar su integración con los tejidos urbanos en los que se insertan.

5.2.2.6. Establecer mecanismos para la cualificación de los centros urbanos comerciales, los mercados y las lonjas.

Tal y como se ha referido en apartados anteriores de esta memoria los mercados municipales y las lonjas constituyen una pieza fundamental en el refuerzo del comercio urbano y de proximidad.

Estos equipamientos tienen capacidad de vertebrar y canalizar diversas estrategias a nivel territorial como son la articulación de los centros urbanos comerciales y la capacidad para ofrecer un espacio para la oferta de productos locales y de proximidad.

5.2.2.7. Evitar impactos directos o indirectos sobre entornos de calidad ambiental o paisajística.

El modelo territorial define de manera precisa los suelos excluidos de la implantación de equipamientos comerciales al tratarse de suelos rústicos y de valor ambiental.

Establece así mismo un conjunto de cautelas y necesidades suplementarias de evaluación y medición de los impactos así como en la definición de las medidas correctoras que los eviten o disminuyan.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:39/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





5.3. JUSTIFICACIÓN DE NIVELES Y ZONAS COMERCIALES

5.3.1. CRITERIOS

El establecimiento de una zonificación del suelo y la asignación de determinaciones diferenciadas para cada uno de ellos en un determinado uso es una técnica de ordenación del territorio ampliamente utilizada en otras regulaciones de equipamientos comerciales desarrolladas por otras Comunidades Autónomas.

El caso de la isla de Menorca es un ámbito donde esta técnica tiene sentido en base a la condición insular del territorio, lo que implica una extensión limitada, en el que las conexiones con otras zonas de territorio exteriores implican desplazamientos en barco y avión desde dos puntos de la isla, etc. A ello se une la condición de Reserva de la Biosfera, un territorio frágil en el que es esencial el mantenimiento y conservación del equilibrio del sistema urbano de poblaciones de la isla, la limitación de los impactos causados por la movilidad y la protección del paisaje y del patrimonio.

La zonificación comercial establecida en el PDSECME se basa en los siguientes criterios:

- Contribuir al modelo territorial establecido en el Plan Territorial Insular de Menorca, procurando un mayor equilibrio entre las diferentes zonas de la isla, reforzando de manera especial el papel de los centros administrativos locales.
- Potenciar un modelo de urbano compacto y complejo en el que el comercio esté integrado con el tejido residencial.
- Aproximar en la medida de lo posible los equipamientos comerciales a la población con el objeto de garantizar una dotación comercial equilibrada y accesible.
- Reducir las necesidades de movilidad, evitando los desplazamientos innecesarios y especialmente aquellos realizados en vehículo privado, que se traducen en congestión de infraestructuras, aumento de la contaminación y emisión de gases de efecto invernadero, necesidades de ocupación de suelo derivadas de la ejecución de nuevas infraestructuras.
- Favorecer e impulsar modos de movilidad sostenible, especialmente la peatonal.
- Minimizar los impactos sobre el paisaje y el medio ambiente evitando la transformación de nuevos suelos.

5.3.2. JUSTIFICACIÓN DE LOS NIVELES Y LAS CATEGORÍAS ASIGNADAS

De acuerdo a las características de la isla, su limitación territorial, su estructura y dinámica poblacional, la orientación hacia un turismo sostenible y de calidad, la calidad ambiental y del patrimonio cultural material e inmaterial y su reflejo en el territorio, este plan adopta como criterio la limitación de las dimensiones de los equipamientos comerciales en su superficie comercial, con el objeto de adecuar los equipamientos comerciales a la escala local en que se ubican, y facilitar la proximidad del comercio a la población y su correcta integración en los tejidos residenciales.

Los equipamientos comerciales de mayor superficie generarían impactos significativos, al ser instalaciones cuyo alcance desborda lo local, y generan necesidades de movilidad que en la mayoría de los casos, a falta de un sistema de transporte público potente serían de carácter motorizado, por el impacto de su implantación en los tejidos urbanos tradicionales de la isla y por la ruptura del equilibrio territorial en el sistema urbano de asentamientos, parte inherente a la condición de Reserva de la Biosfera.

Los niveles establecidos responden a cuatro situaciones identificadas:

- Nivel 1. Incluye las zonas más densas, pobladas y dinámicas de la isla, en las que se suma, una intensa actividad de servicios y turística. Se trata, fundamentalmente, de las zonas centrales de Maó y Ciutadella.

Identif. doc. elect.: ES-07CIIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:40/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





En ellas se permiten equipamientos comerciales de hasta 1.000 m² de superficie comercial

- Nivel 2. Responde, en una escala local, a otros centros administrativos de menor tamaño, capaces de asumir también los requerimientos comerciales del ámbito de influencia que estas localidades ejercen sobre núcleos menores de su entorno de carácter tradicional o turístico.

En ellas se permiten equipamientos comerciales de hasta 800 m² de superficie comercial. Estos tipos de equipamientos presentan gran capacidad de implantación e inserción en el tejido urbano residencial propio de los núcleos urbanos de Menorca, ofreciendo, por tanto, condiciones de proximidad, garantía de abastecimiento comercial y equilibrio territorial entre las diferentes poblaciones a las que sirven.

- Nivel 3. Responde, en una escala local, a aquellas áreas tradicionales y a las localidades o zonas turísticas de mayor dinamismo, en las que además se da cierta tendencia al asentamiento de población residente estable.

En ellas se permiten equipamientos comerciales de hasta 600 m². Son establecimientos que pueden dar respuesta y responder a las demandas locales de las poblaciones y urbanizaciones en que se inserten.

- Nivel 4. Incluye el resto de las porciones de suelo urbano no incluidas en las anteriores.

En ellas se permiten equipamientos comerciales de hasta 400 m² de superficie comercial, (no se permiten los denominados grandes establecimientos comerciales en la Ley de Comercio). Son establecimientos que pueden dar respuesta y responder a las demandas locales de las poblaciones y urbanizaciones en que se inserten.

5.3.3. ZONIFICACIÓN DE LA ISLA

El suelo apto para la implantación de equipamientos comerciales se articula en los niveles señalados en el apartado anterior. La asignación de niveles responde al papel territorial de los diferentes núcleos del sistema urbano de poblaciones, la población residente y su dinamismo turístico.

Se describe de manera pormenorizada la zonificación propuesta.

5.3.3.1. Maó y Ciutadella: centros de referencia insular y refuerzo de los centros urbanos comerciales

Las ciudades de Maó y Ciutadella son los centros urbanos de referencia de la isla en los que se aglutinan los principales servicios y dotaciones, así como los puntos de comunicación con el exterior (puertos y aeropuertos).

En ellos, sin embargo, la dinámica comercial se ha trasladado en los últimos años a los polígonos industriales, rompiendo la lógica propia de las ciudades mediterráneas al generar espacios especializados en un uso específico y eliminando las sinergias que la actividad comercial tiene de manera evidente con los usos residenciales, dotacionales, y en la calidad del espacio público.

Es por ello que se pretende reconducir esta situación, delimitando tanto en Maó como en Ciutadella el ámbito de Nivel 1 a la zona central de la ciudad, aproximando las nuevas implantaciones a la población y otorgándoles un papel importante en el impulso a los centros urbanos comerciales. Se busca, en este sentido, generar sinergias entre la actividad comercial y la actividad de servicios propia de estos centros de referencia insular, a lo que se añade la intensa actividad turística.

A la corona residencial de baja densidad de estas ciudades, especialmente en el caso de Ciutadella, se le asigna un nivel 2, que permite un correcto abastecimiento local sin desfigurar el papel principal asignado a las zonas centrales.

A las zonas más alejadas de los centros urbanos, pero que cuentan con cierto dinamismo turístico y nivel de población residente, se les ha asignado un nivel 3, frente al resto de núcleos que cuentan con un nivel 4 que permite garantizar el abastecimiento en la escala local.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B2F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:41/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciutadana.org/cime/validardoc.aspx>





5.3.3.2. Centros administrativos insulares: refuerzo del papel territorial.

Se trata de aquellas poblaciones con relevancia territorial en la estructura insular, consideradas como nodos de servicios preferentes. Se corresponden con los núcleos de población y centros administrativos de referencia: Alaior, Es Mercadal, Ferreries, Sant Lluís, Es Castell y Es Migjorn Gran.

Estos núcleos tienen asignado un nivel 2 de equipamiento comercial dando respuesta por tanto a la escala local de estos núcleos como también al papel territorial que tienen asignado, de prestadores de servicios sobre su ámbito de influencia cercano que, en algunos casos, incluye núcleos turísticos de intensa actividad en temporada estival.

5.3.3.3. Núcleos con dinamismo demográfico y de actividad turística

El Plan distingue algunos núcleos tradicionales y turísticos de cierto nivel de población residente y con mayor dinamismo de la actividad turística por la existencia de instalaciones hoteleras de mayor capacidad.

A estas zonas se les asigna un nivel 3, que pretende dar respuesta a este mayor dinamismo permitiendo equipamientos comerciales de hasta 600 m².

5.3.3.4. Otras localidades de la isla: comercio de proximidad.

El resto de localidades que conforman el sistema de urbano de población tiene asignado un nivel 4, que permite equipamientos comerciales de proximidad y que garantizan un nivel de cobertura y dotación comercial suficiente.

5.3.3.5. El papel de los polígonos industriales

El plan atiende, de manera específica, al papel comercial asignado a las áreas industriales.

El diagnóstico ha puesto de manifiesto la situación conflictiva y problemática derivada de un papel que está trastocando de manera importante el modelo de ciudad mediterránea tradicional de los núcleos urbanos de Menorca y que se pone de manifiesto en:

- Su situación periférica y en muchos casos externa respecto al tejido residencial, que implica la pérdida del valor de la proximidad en todos sus aspectos: localización, materialización física, igualdad en el acceso al comercio, tejidos urbanos de carácter mixto y complejo, etc.
- La generación de necesidades de movilidad que en su mayoría se realiza mediante modos motorizados privados. Ausencia generalizada de medios de transporte público y de posibilidades de acceso peatonal en condiciones de garantía de continuidad y conexión con el tejido urbano residencial.
- La generación de competencia respecto a la instalación de usos industriales o logísticos para los que inicialmente están previstos y diseñados estas áreas.
- La baja calidad del espacio público derivada de un diseño urbano en el que prima la funcionalidad frente a aspectos de relación social, a una menor dotación de zonas verdes, a espacios dimensionados para el vehículo de transporte de mercancías la generación de espacios de carga y descarga y grandes accesos a parcelas privadas, recorridos de gran longitud, menores niveles de accesibilidad, menores niveles de iluminación, inexistencia de vida urbana especialmente a partir de determinadas horas de la tarde en las que la actividad laboral decae, entre otros muchos aspectos.
- La menor calidad ambiental (ruidos, emisiones de gases, etc.) derivadas de niveles más permisivos en zonas de uso industrial.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BE14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:42/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validadoc.aspx>





- La posible existencia de riesgos derivados de situaciones usos y situaciones potencialmente conflictivos o peligrosos: mayores cargas de fuego, emisiones atmosféricas accidentales, conflictos entre vehículos de grandes dimensiones destinados al transporte de materiales y mercancías, etc.)

Con objeto de resolver esta problemática el Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Menorca establece una regulación específica para estos ámbitos urbanos, priorizando los siguientes usos comerciales:

- Los establecimientos comerciales destinados exclusivamente al comercio mayorista, y de actividades logísticas sin más limitación de superficie que las derivadas del planeamiento urbanístico.
- Los establecimientos destinados a usos comerciales especiales sin más limitación de superficie que las derivadas del planeamiento urbanístico.
- Los usos comerciales ligados a la actividad productiva, con un máximo del 30% de la superficie edificable de la parcela en que se ubican, y hasta el límite máximo que le permita la zonificación desarrollada en este Plan que se sea de aplicación.

En conclusión la implantación de equipamientos comerciales en los polígonos industriales no se limita, sino que queda condicionada a la implantación de usos comerciales cuyas características son compatibles o asimilables con el uso industrial donde se ubican (necesidad de grandes espacios, clientela especializada, etc.) evitando la implantación de tipologías comerciales de productos dirigidos a la población general, lejos de los tejidos residenciales y en las situaciones de conflicto expresadas anteriormente.

Se asigna, por tanto, un papel territorial específico (logístico, mayorista, usos especiales) a las áreas industriales de la isla.

5.3.4. LA DELIMITACIÓN PRECISA DE CADA ZONAS Y MECANISMOS DE MODIFICACIÓN

La delimitación de cada una de las zonas no presupone, en ningún caso, que puedan instalarse equipamientos comerciales en cualquier ubicación, sino que, conforme a las determinaciones y parámetros urbanísticos vigentes y en base al análisis y evaluación de impactos, podría autorizarse la instalación de un equipamiento comercial de un determinado nivel.

Esto excluye automáticamente las zonas verdes, espacios libres públicos, dotaciones, y otras situaciones cuya calificación y determinaciones urbanísticas no lo permitan.

El Plan establece mecanismos para que los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia y en el marco de la ordenación comercial en él establecida, puedan modificar la delimitación de las zonas establecidas en su término municipal.

No obstante, esta modificación deberá hacerse en base a criterios de contigüidad, continuidad y contacto de las tramas, integración con el tejido residencial, densidades residenciales mínimas y existencia de sistemas de movilidad de bajo impacto.

Cabe señalar que la modificación de una zona se restringe a su delimitación sin que pueda alterarse la asignación de niveles generales, en tanto en cuanto esta asignación de niveles es la que estructura y configura el modelo territorial comercial establecido.

Identif. doc. elect.: ES-07CIIM-2019-616B2F9-D2DE-45A8-87F8-BE14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:43/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





CONSELL INSULAR
DE MENORCA

PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES DE MENORCA
ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
EVALUACIÓN AMBIENTAL

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.: 44/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.: L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





6. ARTICULACIÓN CON EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

6.1. DIAGNÓSTICO

El PDSECME entiende que es el planeamiento urbanístico el instrumento adecuado para una cierta ordenación del equipamiento comercial, en tanto en cuanto permite una mayor precisión.

Sin embargo, a partir de la información recabada y analizada en las fases iniciales de la elaboración del plan, se ha podido establecer un diagnóstico sobre la planificación urbanística del uso comercial cuyas principales características son:

- De manera general los diferentes instrumentos de planeamiento municipal hacen una regulación del uso comercial abierta y poco restrictiva, con escasa
- Alta compatibilidad con otros usos básicos.
- La regulación de los usos globales sin definición de índices de variedad de usos o índices máximos y mínimos de los usos básicos que los conforman.
- La compatibilidad con el uso industrial, tanto como un uso básico como un uso global, que pueden provocar que un sector de uso industrial bascule totalmente y de forma no prevista hacia un uso comercial.
- Ausencia de evaluación de impactos y externalidades. La mera calificación urbanística de una parcela que permita un uso comercial, pleno o compatible, no puede presuponer la correcta evaluación de los impactos y externalidades generados.

6.2. OBJETIVOS Y LÍNEAS DE ACTUACIÓN

Con objeto de resolver las problemáticas detectadas en el diagnóstico, el plan establece, en relación a la planificación urbanística, un conjunto de criterios y principios para la ordenación del equipamiento comercial dirigidos a contribuir a los objetivos generales del plan y de apoyo al modelo territorial propuesto.

Para ello el plan desarrolla los siguientes aspectos:

- Define de criterios y principios que deben guiar la ordenación comercial establecida por el planeamiento urbanístico.
- Establece la necesidad de definir, en el marco del planeamiento urbanístico municipal, una propuesta de estructura comercial que lleva implícita, en el caso de implantaciones de equipamientos comerciales de más de 700 m², la evaluación los impactos que pudieran generar, especialmente en lo relativo a la movilidad generada y su integración en los diferentes sistemas.
- Establece las condiciones de ordenación en los suelos urbanizables de uso global residencial, terciario, turístico, en base a criterios de urbanismo sostenible en el que el comercio debe integrarse primordialmente con usos residenciales, evitando la generación de espacios monofuncionales, y evitando que pueda darse una basculación de los usos inicialmente previstos a usos comerciales no planificados de manera expresa.
- En el caso de los suelos urbanizables con uso global industrial los criterios establecidos vienen a recoger el papel que el modelo territorial comercial asigna a las áreas industriales, definiendo la necesidad de una correcta evaluación.
- Establece la necesidad de establecer un tope en la compatibilidad del uso comercial a partir del cual este será considerado predominante o mayoritario.
- Establece la necesidad de regular la integración del comercio en base a criterios de calidad del espacio público, facilidad de acceso peatonal, disminución de impactos, etc. y establece de manera subsidiaria una ordenanza de adecuación comercial.

Identif. doc. elect.: ES-07CIIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:45/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





7. IMPACTOS AMBIENTALES, PAISAJÍSTICOS Y PATRIMONIALES GENERADOS POR LOS EQUIPAMIENTOS COMERCIALES

7.1. DIAGNÓSTICO

Las fases preliminares de información y diagnóstico han detectado la escasa evaluación de los impactos que los equipamientos comerciales desarrollan para su implantación. En muchos casos esta falta de evaluación deriva de la propia concepción de un uso permitido o compatible dentro del marco de la regulación urbanística.

Si bien que el equipamiento comercial responda a las condiciones urbanísticas de la parcela donde se ubican es condición imprescindible, este requisito no debe ser considerado suficiente dado que, por dada su condición de equipamiento al servicio de la población sus implicaciones superan su ámbito exclusivo.

Así mismo, entre los impactos del comercio cabe destacar los que provocan sobre el tejido urbano en que se insertan, la calidad del espacio público que contribuyen a generar y el modo en que inducen o fomentan determinados tipos de movilidad.

7.2. OBJETIVO

El plan define criterios de integración de las diferentes tipologías de equipamiento comercial en función en el tejido urbano en el que se insertan, con el objetivo facilitar un impacto positivo sobre la calidad de vida, su correcta integración urbana y para minimizar sus impactos negativos.

Así mismo, se identifican los impactos generados por las implantaciones comerciales y se introduce el concepto de externalidad, entendiendo como tal aquellos impactos con consecuencias externas o indirectas a la propia ubicación del equipamiento y cuyas medidas paliativas es necesario que sean asumidas por el operador que las ha generado.

Se establece, para ello, la necesidad de su evaluar estos impactos y la metodología para ello.

7.2.1. IDENTIFICACIÓN IMPACTOS Y EXTERNALIDADES

7.2.1.1. TIPOLOGÍAS DE IMPACTOS

A efectos de este Plan, se consideran como impactos aquellas consecuencias de la implantación de un equipamiento comercial que deben ser estudiadas y evaluadas. El plan identifica los siguientes impactos:

■ Impactos ambientales

- El consumo global de energía.
- El consumo de suelo y su permeabilidad.
- La contaminación de aire.
- La contaminación acústica.
- La contaminación lumínica.
- El consumo del agua y la gestión del ciclo agua.
- La producción y gestión de residuos.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BE14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:46/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validadoc.aspx>





■ **Impactos sobre el paisaje y patrimonio**

- Los impactos paisajísticos
- Los impactos sobre el patrimonio cultural

■ **Impactos sobre los tejidos urbanos, sobre la actividad urbana y sobre el espacio público.**

- El impacto de los equipamientos comerciales planificados sobre los tejidos urbanos, la actividad urbana y espacio público y su contribución al modelo de ciudad compacta, compleja, eficiente y cohesionada y a los criterios de ordenación del comercio establecidos en el plan.

■ **Impactos sobre la movilidad**

- Con incidencia en las infraestructuras, en el transporte público, en la contaminación ambiental, en las emisiones de GEI, etc.

7.2.1.2. EXTERNALIDADES

Dentro de los impactos, se consideran como externalidades a aquellos impactos generados por los equipamientos comerciales que tienen consecuencias externas a la propia ubicación del equipamiento, cuya resolución es necesaria y que generan costes económicos y de gestión que es necesario que se asuman. El plan define un conjunto de herramientas para evaluación y gestión de las externalidades derivadas de una implantación comercial, que pueden implicar:

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

7.2.1.3. NECESIDAD DE UNA EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS Y EXTERNALIDADES

El plan establece la necesidad de realizar una evaluación de los impactos, que deberá realizarse de manera individualizada para cada implantación comercial.

La mera calificación urbanística que permita una implantación comercial no puede ser interpretada en el sentido de haber evaluado de manera precisa los impactos generados y es por ello que el plan introduce la figura del instrumento previo habilitante, como aquel documento que, de manera integrada evalúa los impactos, define las posibles externalidades derivadas y los ámbitos de actuación necesarios para su resolución.

7.3. CRITERIOS DE INTEGRACIÓN

Para una mejor integración de los equipamientos comerciales se establecen criterios diferentes en función del entorno en que se ubican:

- En tejidos urbanos compactos.

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

Para estos tejidos se establecen los siguientes criterios generales:

- Respeto al contexto, ámbito o edificio, en el que se integre, mediante la adecuada aplicación de materiales, colores, ritmos, volumetrías, etc.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BE14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:47/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validadoc.aspx>





- Favorecer una relación más directa y articulada con el espacio público.
- Controlar la publicidad exterior bajo las premisas de adecuación al entorno, respeto al ciudadano e integración en el diseño general del establecimiento.
- Limitar la ocupación de la vía pública atendiendo a condiciones de accesibilidad universal y calidad del espacio público.
- En el caso de entornos históricos o de valor patrimonial los establecimientos comerciales deben mitigar y mimetizar su presencia, adecuándose a su entorno y evitando alterar las condiciones estéticas.

- En tejidos periurbanos

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

Para estos tejidos el planeamiento debe ordenar con los siguientes criterios:

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

7.4. CARACTERÍSTICAS DE LOS TIPOS DE IMPACTO PAISAJÍSTICOS POR TIPOLOGÍAS DE EQUIPAMIENTOS

Se describe –y recopilan– algunas características del impacto paisajístico (a las escalas adecuadas), de las diferentes tipologías de equipamientos comerciales identificadas.

■ MERCADOS MUNICIPALES

Son equipamientos con una posición urbana central, dentro de la ciudad en el tejido urbano tradicional; e insertos en espacios urbanos de calidad, generan vida urbana, y los espacios y plazas aledañas han sido convenientemente urbanizados. Su calidad arquitectónica es buena. A ello se suma que son lugares de identidad vecinal. Por todo ello su aportación al paisaje urbano es, en general, muy positiva.

■ EQUIPAMIENTOS COMERCIALES DE TAMAÑO MEDIO DE BARRIO

En los casos en los que se ubican en las plantas bajas de edificaciones residenciales, son locales bien integrados, si bien los rótulos de bandera y la imagen corporativa habitualmente tienen una escala forzada, y a veces, estridente.

En el caso de edificios propios, prima la identidad de marca, y en ocasiones la relación con la calle viene interrumpida por una superficie media de aparcamientos, por lo que la ruptura del continuo urbano puede verse afectada de forma negativa. Asimismo el límite ambiguo de entre la acera del viario y la playa de aparcamientos, así como la falta de arbolado de estas superficies, tiene un efecto negativo.

■ EQUIPAMIENTOS COMERCIALES DE TAMAÑO MEDIO DE POBLACIÓN MEDIA

En general se trata de contenedores en zonas muy visibles, en los accesos de la localidad, con una escala mayor de la edificación. Además la aparición de playas de aparcamientos delanteras, y sobre todo el efecto de acumulación y de la excesiva publicidad del entorno, genera unos paisajes muy poco cualificados y ha alterado el acceso tradicional a estas localidades.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B2F9-D2DE-45A8-87F8-BE14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:48/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





■ EQUIPAMIENTOS COMERCIALES DE TAMAÑO GRANDE

Se trata de edificios de marca, en los que prima la imagen corporativa, y un volumen generalmente prismático y de gran escala. Su posición, en zonas muy visibles desde las vías rodadas principales y en los nodos de acceso, supone un impacto importante. La existencia de importantes playas de aparcamientos delanteras también. También pueden desarrollarse en complejos de edificios con varios establecimientos comerciales de diferentes marcas.

■ CENTRO COMERCIAL URBANO

Se trata de las áreas urbanas (conjunto de calles y plazas) de referencia de la localidad, son lugares con mezcla de usos, que se sitúan en tejidos urbanos tradicionales o históricos, y que son el referente comercial tradicional de la ciudad, y forman parte intrínseca de lo que denominamos como ciudad tradicional.

Son espacios urbanos que- en muchos casos- han sido cualificados con intervenciones públicas, que orientan su funcionalidad y aportan calidad de paseo (peatonalizaciones y tratamientos de cualificación del espacio público: iluminación, mobiliario urbano, etc.).

Son, por lo tanto, espacios de alto valor en el paisaje urbano, si bien en algunos casos la publicidad comercial deteriora los mismos y hace que pierdan armonía.

■ ÁREAS COMERCIALES TURÍSTICAS

En las zonas turísticas la ubicación y caracterización de estas áreas de concentración de actividad comercial es muy diversa; pero con algunas características comunes: la abundancia de actividad hostelera (restaurantes, bares y terrazas), una determinada orientación del comercio hacia productos complementarios, y la escasez de establecimientos de alimentación o de comercio básico.

Estas circunstancias generalizan ciertos aspectos negativos, como una presencia en el espacio público "ruidosa", esto es con publicidad invasiva, con ocupación espacios públicos con cartelería, muestras, etc. Genera un espacio público confuso y no cualificado.

■ ÁREAS DE ACUMULACIÓN DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES

Los efectos más negativos descritos para el equipamiento comercial de tamaño medio o de tamaño grande se multiplican. El número de playas de aparcamiento, que se van situando a libre conveniencia del gestor de cada parcela y establecimiento, provocan la acumulación de publicidad de gran formato, que tiene un efecto muy negativo sobre el paisaje urbano y territorial. La dimensión de todo lo relativo al acceso rodado aporta también un impacto muy negativo tanto en el consumo de suelo como en el paisaje.

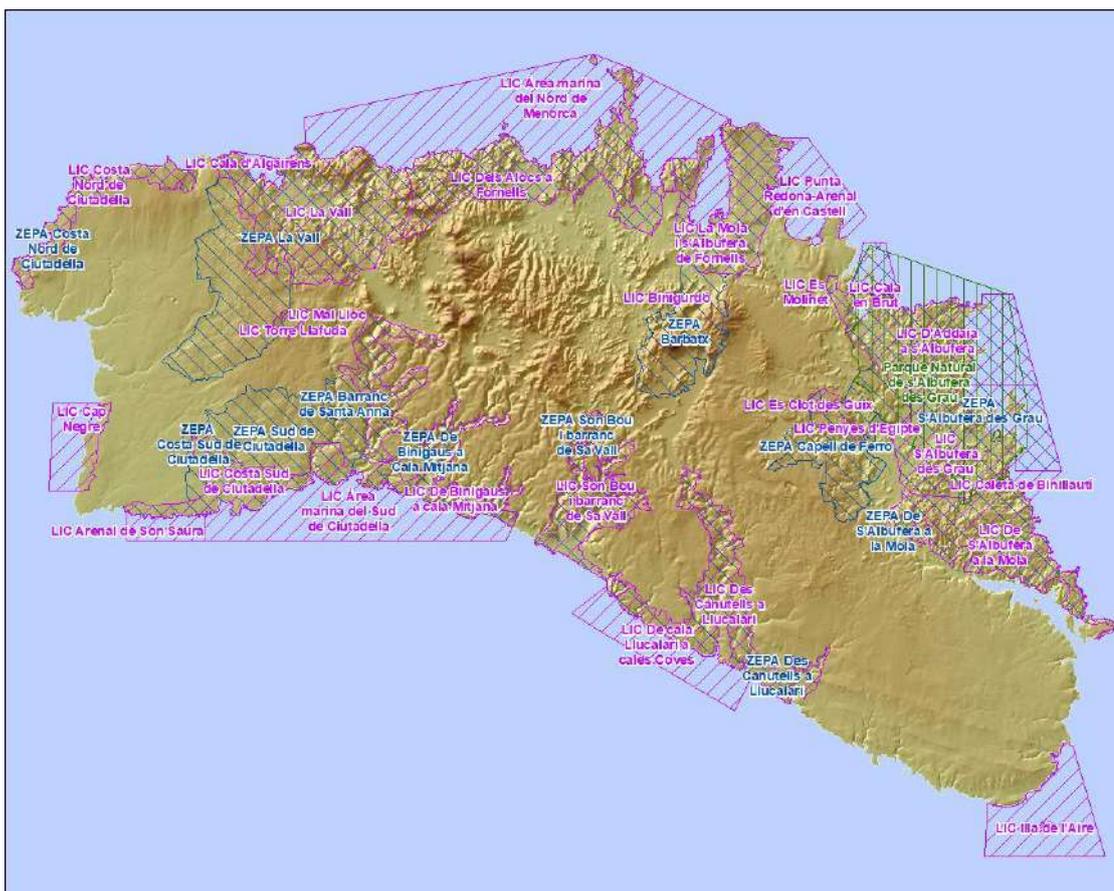
7.5. AFECCIONES SOBRE SUELO CON PROTECCIÓN AMBIENTAL

El patrimonio ambiental de la Isla de Menorca obliga a tener muy en cuenta este aspecto a la hora de localizar en determinadas áreas las actividades económicas y, en especial, las actividades comerciales más demandantes de suelo en áreas no urbanas.

Las protecciones de rango superior que afectan al territorio de la isla, las cuales se visualizan en conjunto en el siguiente mapa, muestran como las áreas donde se desarrollan las principales actividades económicas y especialmente las de índole comercial, se ven poco afectadas por las mismas, al centrarse éstas en zonas no urbanizadas.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B2F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:49/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





Il·lustració 6. Àrees Protegides de la Isla de Menorca (Espacios Naturales Protegidos, LICs y ZEPAs. Elaboración propia).

Identif. doc. elect.: ES-07CIMI-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:50/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciutadana.org/cime/validardoc.aspx>





8. ELEMENTOS EXPUESTOS AL IMPACTO DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL

El Pla Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Menorca (PDSECM) únicamente permite la implantación de equipamientos comerciales en el suelo clasificado como urbano o urbanizable cuando hayan alcanzado la condición de solar, conforme al planeamiento urbanístico vigente.

De forma suplementaria este plan condiciona para que cada proceso individual de implantación de un equipamiento comercial incorpore una evaluación sobre la idoneidad de dicho equipamiento, sujeto en última instancia a la tramitación ambiental correspondiente.

Por lo tanto en gran medida la afección ambiental sobre el territorio que pueden provocar los equipamientos comerciales es de alguna forma indirecta.

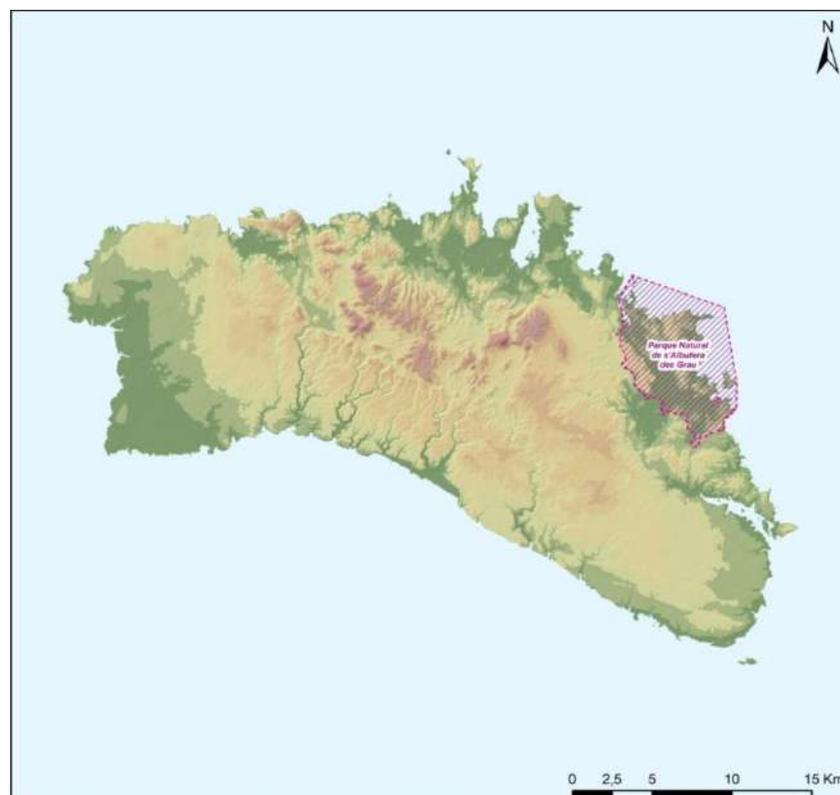
No obstante es conveniente señalar el contexto territorial insular de modo que se refleje los valores identificados en la isla.

8.1. ESPACIOS PROTEGIDOS SENSIBLES Y SU AFECCIÓN POR EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL

La Isla de Menorca cuenta con un riquísimo catálogo de espacios de gran valor ambiental y paisajístico entre los que destacan por importancia algunos, que se reseñan como encuadre territorial de valores ambientales:

8.1.1. PARQUE NATURAL DE S'ALBUFERA DES GRAU:

Creado en el año 1995 y ampliado en 2004. Se encuentra en la costa noreste de la Isla de Menorca y cuenta con 5.184 hectáreas:



Mapa Parque Natural de s'Albufera des Grau. Elaboración propia

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:51/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>

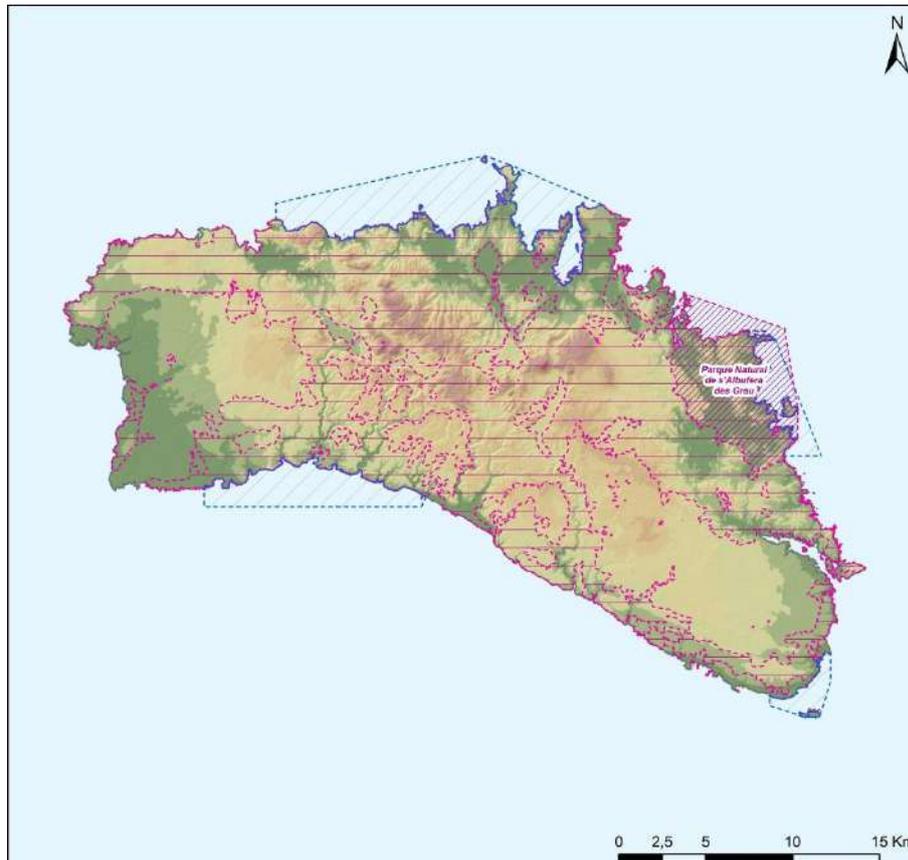




8.1.2. RESERVA DE LA BIOSFERA

En el año 1993 la UNESCO declaró a la Isla de Menorca como reserva de la biosfera gracias al alto grado de sostenibilidad que las actividades económicas han alcanzado en la isla, favoreciendo el mantenimiento de su rico patrimonio paisajístico y la diversidad de sus hábitats.

Cuenta con una superficie de 71.186 hectáreas siendo el núcleo de la misma el Parque Natural de s'Albufera des Grau.



Mapa Reserva de la Biosfera. Elaboración propia

8.1.3. LICs Y ZEPAS DE LA ISLA DE MENORCA

Los Lugares de Interés Comunitario (LIC) son espacios de especial interés para la conservación y restauración del hábitat natural y forman parte de la Red Natura 2000.

Las Zonas de Especial Protección de Aves (ZEPA) son zonas naturales de especial relevancia para la conservación de la avifauna amenazada por la extinción. También están integradas dentro de la Red Natura 2000.

| NOM ESPAI PROTEGIT | SUPERFÍCIE (HECTÀREES) |
|--|------------------------|
| LIC Àrea marina del Nord de Menorca | 5.107,01 |
| LIC Àrea marina del Sud de Ciutadella | 2.234,38 |
| LIC Àrea marina Punta Prima-Illa de l'Aire | 1.322,52 |
| LIC Arenal de Son Saura | 346,30 |
| LIC Binigurdó | 14,96 |

Identif. doc. elect.: ES-07CIIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:52/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx

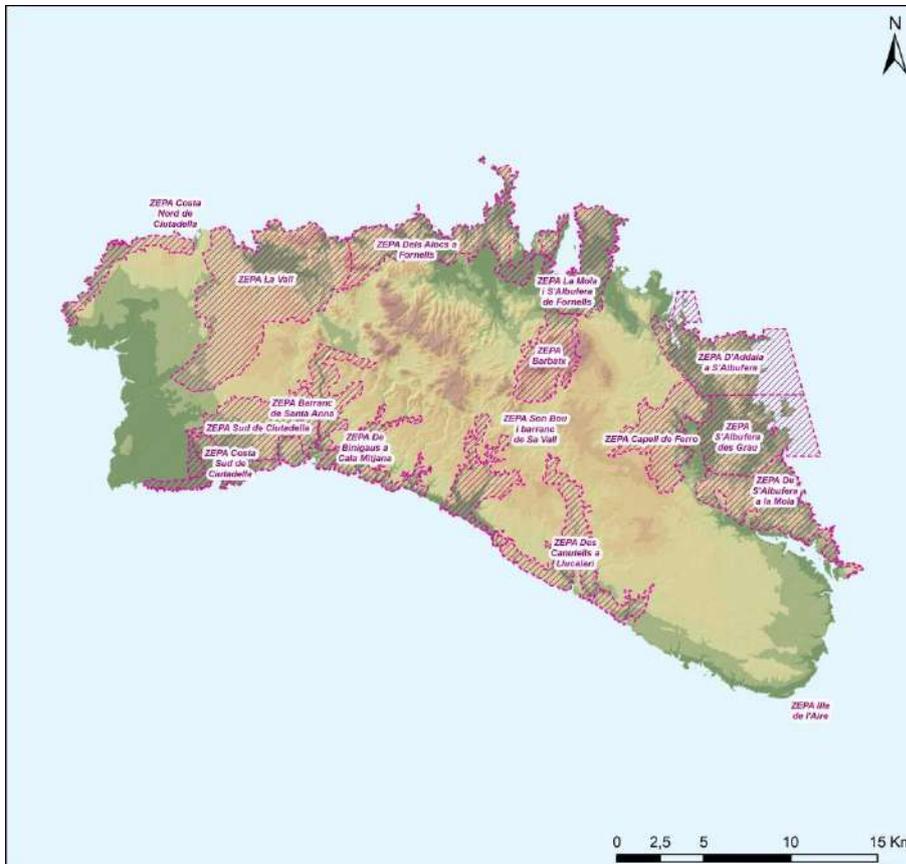
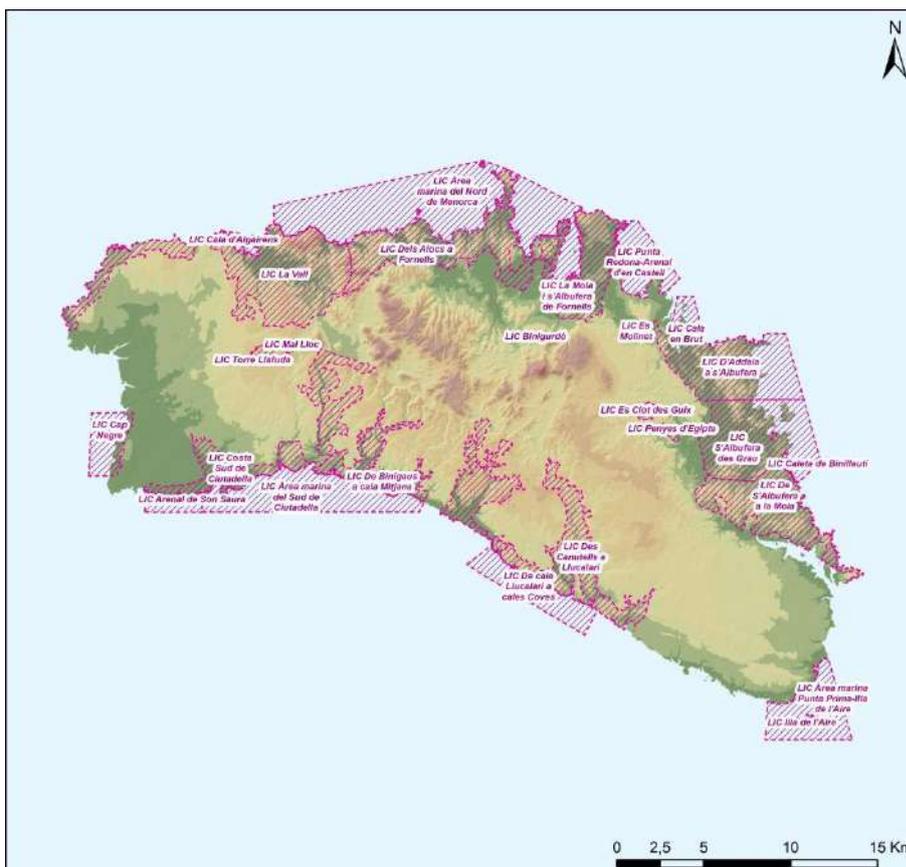




| | |
|---------------------------------------|----------|
| LIC Cala d'Algarens | 141,83 |
| LIC Cala en Brut | 40,10 |
| LIC Caleta de Binillautí | 160,52 |
| LIC Cap Negre | 732,64 |
| LIC Costa Nord de Ciutadella | 682,90 |
| LIC Costa Sud de Ciutadella | 1.124,80 |
| LIC D'Addaia a s'Albufera | 2.809,04 |
| LIC De Binigaus a cala Mitjana | 1.839,13 |
| LIC De cala Llucalari a cales Coves | 1.058,39 |
| LIC De S'Albufera a la Mola | 1.985,64 |
| LIC Dels Alocs a Fornells | 2.681,91 |
| LIC Des Canutells a Llucalari | 1.812,79 |
| LIC Es Clot des Guix | 88,82 |
| LIC Es Molinet | 9,10 |
| LIC Illa de l'Aire | 30,95 |
| LIC La Mola i s'Albufera de Fornells | 1.515,74 |
| LIC La Vall | 3.119,08 |
| LIC Mal Lloc | 16,19 |
| LIC Penyes d'Egipte | 44,34 |
| LIC Punta Redona-Arenal d'en Castell | 1.004,43 |
| LIC S'Albufera des Grau | 2.537,62 |
| LIC Son Bou i barranc de Sa Vall | 1.174,23 |
| LIC Torre Llafuda | 96,50 |
| ZEPA Barbatx | 1.357,60 |
| ZEPA Barranc de Santa Anna | 77,73 |
| ZEPA Capell de Ferro | 1.636,67 |
| ZEPA Costa Nord de Ciutadella | 682,90 |
| ZEPA Costa Sud de Ciutadella | 1.124,80 |
| ZEPA D'Addaia a S'Albufera | 2.809,04 |
| ZEPA De Binigaus a Cala Mitjana | 1.839,13 |
| ZEPA De S'Albufera a la Mola | 1.985,64 |
| ZEPA Dels Alocs a Fornells | 2.681,91 |
| ZEPA Des Canutells a Llucalari | 1.812,79 |
| ZEPA Illa de l'Aire | 30,95 |
| ZEPA La Mola i S'Albufera de Fornells | 1.515,74 |
| ZEPA La Vall | 5.282,56 |
| ZEPA S'Albufera des Grau | 2.537,62 |
| ZEPA Son Bou i barranc de Sa Vall | 1.174,23 |
| ZEPA Sud de Ciutadella | 1.970,04 |

Identif. doc. elect.: ES-07CIMI-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:53/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciutadana.org/cime/validardoc.aspx>





Mapas zonas LIC y ZEPa de Menorca. Elaboración propia

Identif. doc. elect.: ES-07CIMI-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F6-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:54/70
 Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





8.2. ÁREAS AFECTADAS POR EL PDSECME

Teniendo en cuenta esta limitación urbanística para la instalación de equipamientos comerciales en la Isla de Menorca, las áreas afectadas por la entrada en vigor del mismo quedan resumidas en la siguiente tabla:

| CLASSIFICACIÓ DE SÒL | SUPERFÍCIE (km ²) | % RESPECTE AL TOTAL |
|----------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| Sòl Urbà | 30,03 km ² | 4,32% |
| Sòl Urbanitzable | 9,02 km ² | 1,30% |
| Sòl Rústic | 655,71 km ² | 94,38% |
| Superfície total Illa de Menorca | 694,75 km ² | 100% |

Font: MUIB mayo 2017

Por lo tanto la regulación real del PDSECMe afecta al 5,62% de la superficie total de la Isla de Menorca, (39,05 km²), si bien se trata del suelo donde se encuentran la inmensa mayoría de los habitantes y gran parte de la actividad económica.

No obstante, la ubicación de los equipamientos comerciales y su relación con los lugares de residencia y/o trabajo de los habitantes incrementa la necesidad de desplazamientos, en su mayor parte en vehículos privados. Estos tienen un impacto significativo sobre el medio ambiente desde el punto de vista de emisiones de Co2, ruido y ocupación y urbanización de suelo.



Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:55/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





9. OBJETIVOS PREVISTOS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL

9.1. NORMAS, PROGRAMAS, ESTRATEGIAS Y CONVENIOS DE REFERENCIA

Se citan algunos de los documentos más relevantes que sirven de guía conceptual del Plan de Equipamientos Comerciales de la Isla de Menorca.

- Declaración de Sevilla (enero 1999), municipalismo y desarrollo sostenible.
- VI Programa de acción en materia medioambiental profundizando en la integración de las problemáticas medioambientales en las demás medidas políticas.
- Estrategia de la Unión Europea para el desarrollo sostenible.
- Convenio Europeo del Paisaje que pretende promover la protección, gestión y ordenación de los paisajes así como mejorar la cooperación.
- Acuerdo de París (abril 2016) sobre cambio climático.
- Estrategia española de desarrollo sostenible.
- Estrategia española de medio ambiente urbano.
- Estrategia española de movilidad sostenible.
- Estrategia española de cambio climático y energía limpia.
- Plan Nacional de adaptación al cambio climático

9.2. OBJETIVOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS PROPUESTOS

De acuerdo con los objetivos sectoriales que se plantea el PDSECM de forma directa se extraen algunos aspectos y objetivos de carácter y consecuencias ambientales:

■ Lo relativo a la ordenación del comercio

- **Impulsar tejidos complejos**, basados en la mixticidad de usos, en los que el comercio esté **integrado con lo residencial**, por su capacidad de generar espacios públicos de calidad, seguros, con actividad y posibilidades de relación.
- **Favorecer la proximidad** de los comercios a los usuarios, minimizando la necesidad de los desplazamiento y que estos puedan hacerse a pie. La proximidad favorece también una mayor cohesión social e igualdad en el acceso.
- Entender la **proximidad no solo desde el punto de vista físico**, de cercanía, sino también de cómo se ofrece el comercio al usuario, al entorno donde se sitúa, favoreciendo una relación más directa y contribuyendo a generar un espacio público de calidad.

■ En lo relativo a la movilidad

- La **reducción de los desplazamientos** para una actividad necesaria y frecuente como es la compra, especialmente al de productos básicos.
- Se concreta en incentivar la proximidad entre comercio y residencia, como el potenciar los desplazamientos a pie, o en su caso en transporte público. Consecuencia directa es la apuesta por una reducción del consumo de energía, reducción de la emisión de gases y sus consecuencias positivas en la lucha contra el cambio climático.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:56/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





■ En lo relativo al consumo del suelo

- Este plan se plantea un enfoque de **reducción de consumo de suelo** para actividades puramente comerciales. Tanto directa como indirectamente.
- Disminuir algunos impactos de consumo de suelo, mediante el incentivo de la permeabilidad de suelo, la defensa de los elementos ambientales estructurantes.
- Evitar consumos de suelo con valores. Identificando aquellos cuyas condiciones hagan desaconsejable su urbanización con usos comerciales, o bien aquellos cuya capacidad de carga sea incompatible con esos usos.

■ Minimizar los impactos negativos en el paisaje

- Apostando por una **integración adecuada de las actividades comerciales**, identificando los elementos de referencia y estableciendo las medidas adecuadas para su salvaguarda.
- Reduciendo los elementos publicitarios negativos que alteran el paisaje, tanto a escala territorial y periurbana como a escala urbana.
- Cualificando y apostando por unos entornos urbanos aptos para el paseo y con calidad adecuada para los ciudadanos.

■ Reducción del consumo energético y potencialidad de producción

- Apostando por las posibilidades de **reducción de consumo de energía** y las posibilidades de **producción** de energía en los grandes establecimientos comerciales.

■ Rigor en el tratamiento y minimización del consumo de los recursos hídricos

- Siendo cuidadosos en las demandas de agua y de las características de la misma, para los diferentes modos de consumo (grises, de riego, potable, etc.).
- Siendo exigente la reducción y en el tratamiento de las aguas residuales y sus posibilidades de reutilización. Estudiando las posibilidades que para ellos ofrecen los sistemas separativos de saneamiento.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:57/70
Consell Insular de Menorca- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validadoc.aspx>





10. MEDIDAS CORRECTORAS Y/O PREVENTIVAS

10.1. ALCANCE AMBIENTAL DE LAS DETERMINACIONES DE ESTE PLAN

Este Plan tiene un carácter regulatorio y de ordenación. No establece de forma directa ninguna intervención de construcciones de equipamientos comerciales, sino que establece los procedimientos abiertos y regula las exigencias para que las solicitudes sean evaluadas.

El PDSECM implementa los requisitos de la tramitación de las solicitudes de equipamientos comerciales, de forma que garantice una correcta evaluación de los mismos y se minimicen sus impactos, asimismo se evalúen si son admisibles y se tomen las medidas correctoras necesarias y se asigne la responsabilidad de costear y ejecutar las mismas.

La estrategia del Plan es la siguiente:

- Solamente se permite la ejecución de equipamientos comerciales en suelo urbano con condición de solar.
- Se trata de suelo ocupado perteneciente a lo urbano o urbanizado en procesos reglados. Es un suelo con valores ambientales limitados, en el que una aprobación administrativa seria y reglada ha permitido su transformación.
- Las solicitudes de equipamientos comerciales deben tramitarse de forma diferenciada al resto de licencias en suelo urbano y mediante un procedimiento reglado.
- En ese procedimiento específico se han introducido nuevas garantías y la necesidad de una evaluación previa.

No obstante ese carácter de encuadre y de **regulación de procedimientos**, el PDSECM establece:

- Las condiciones suplementarias de control para aquellos equipamientos comerciales que se pretendan ubicar en suelo urbano pero en proximidad a ámbitos con protecciones ambientales.
- La necesidad de que los equipamientos comerciales sean planificados de forma previa. Para ello obliga a la revisión de planeamiento urbanístico y q a que se evalúe de forma específica las potenciales ubicaciones, especialmente desde la generación de nueva movilidad y su ubicación.
- Establece condiciones para su inserción en el entorno urbano, limitaciones de su impacto en sobre el suelo rústico próximo (control de publicidad, control de impacto lumínico, control de impacto visual y paisajístico).

Además el PDSECM establece de forma directa unas condiciones mínimas de alcance y orientación ambiental:

- El PDSECM establece unas condiciones mínimas que deben cumplirse.
- El PDSECM establece unos contenidos y aspectos específicos que deben ser evaluados de forma precisa.
- El PDSECM establece unos criterios y obligaciones mínimas para las diferentes tipologías de equipamientos comerciales que garanticen y minimicen sus impactos.

10.2. EXIGENCIAS DE EVALUACIÓN Y MEDIDAS DIRECTAS

Se establece la necesidad de evaluar los siguientes tipos de impactos de carácter ambiental:

- El consumo global de energía.
- El consumo de suelo y su permeabilidad.
- La contaminación de aire.
- La contaminación acústica.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B2F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:58/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





- La contaminación lumínica.
- El consumo del agua y la gestión del ciclo agua.
- La producción y gestión de residuos.
- Los impactos paisajísticos
- Los impactos sobre el patrimonio cultural
- La evaluación de impactos sobre la movilidad

Se establecen algunas medidas concretas directas:

- Fija unos índices de permeabilidad mínimos obligatorios en las parcelas destinadas a equipamientos comerciales (mayores de 700m2).
- Establece, para los grandes equipamientos comerciales, una orientación hacia el requisito de proximidad e inserción en lo urbano, y de disponibilidad de transporte público.
- El cumplimiento de la legislación sobre contaminación acústica y lumínica.
- La evaluación del ciclo del agua completo y de forma específica y garantista.
- La necesidad de evaluar su impacto sobre la movilidad

10.2.1.NECESIDAD DE DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA

En los casos de implantación de Equipamientos comerciales será necesaria una documentación a modo de memoria, que evalúe los potenciales impactos de la propuesta.

- La **Memoria técnica** que acompañe la solicitud de tramitación de un equipamiento comercial deberá tener los contenidos que permitan su correcta evaluación por las diferentes administraciones comprometidas. La documentación que analice su idoneidad e impactos deberá contener un análisis de la idoneidad y repercusión de la implantación,
- Se deberá incluir el **estudio de movilidad generada**, con los contenidos y tramitación señaladas en la DA3ª de la LUIB.
- La **memoria debe concluir**: definiendo el ámbito total de suelo sobre el que es necesario realizar cualquier modificación o intervención, estableciendo si las actuaciones derivadas de la implantación pueden ser garantizadas y resueltas, si para ello es suficiente el propio proyecto de edificación, un proyecto de urbanización, un Estudio de Detalle o figura análoga.

10.2.2.INDICACIONES DIRECTAS PARA OTRAS ÁREAS COMERCIALES.

El PDSECM establece medidas y herramientas para el impulso de centros urbanos comerciales, así como para el refuerzo de los mercados y lonjas. Este impulso se deriva de las prácticas sobre sostenibilidad ambiental, al tratarse de instalaciones de proximidad existentes, que tienen un menor impacto ambiental, especialmente en base a la menor exigencia de movilidad por su proximidad e inserción en zonas residenciales y a la mayor disponibilidad de transporte público.

Para ello se establecen algunas figuras e instrumentos para reforzar los aspectos de menor impacto ambiental en los ámbitos de acumulación de actividades comerciales; como el impulso de una gestión conjunta y coherente con el entorno urbano de los centros urbanos comerciales,

De igual forma se establecen actuaciones de dignificación del comercio en zonas turísticas, atendiendo a sus afecciones negativas de ocupación de la vía pública, descontrol en la imagen urbana y alta estacionalidad.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B2F9-D2DE-45A8-87F8-BE14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:59/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





10.2.3. ORDENANZAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA EN ENTORNOS URBANOS.

El PDSECM desarrolla una ordenanza para la adecuación del comercio en entornos urbanos, minimizar los impactos negativos en el paisaje urbano.

Se trata de una regulación de aplicación directa y subsidiaria, esto es, de aplicación en los casos en los que el planeamiento municipal no hubiera desarrollado una regulación específica.

10.2.4. OTRAS INDICACIONES RESPECTO A LOS IMPACTOS AMBIENTALES

- **SOBRE EL CONSUMO ENERGÉTICO EN FUNCIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS COMERCIALES**

Exigencia de una Auditoría energética. En los equipamientos comerciales de edificio único se recomienda la realización de una auditoría energética.

- **SOBRE EL CONSUMO DE NUEVO SUELO URBANIZADO**

Priorizar las tipologías de menor consumo de nuevo suelo (que no estén ligadas a procesos de nueva urbanización).

- **SOBRE LA PERMEABILIDAD DEL SUELO**

Procurar la habilitación de superficies permeables. Especialmente en las superficies destinadas a aparcamiento abierto. Utilizando en su caso pavimentos permeables.

Implantar un diseño con potencial de ajardinamiento y arbolado de forma que introduzcan mejoras higrotérmicas.

Tratar de forma adecuada los espacios de borde de las infraestructuras de transporte, con tratamientos vegetales y arbustivos; estos espacios perdidos tienen capacidad de aportar calidad y de ser soporte directo de publicidad no agresiva con iluminación de bajo impacto y aportando mucha calidad.

- **CONTAMINACIÓN DEL AIRE**

Minimizar la necesidad y enfoque de los equipamientos comerciales hacia el uso del automóvil como único medio de acceso. Con los siguientes criterios: que primen las localizaciones de proximidad integradas en el tejido urbano, y que primen las soluciones en los que el acceso peatonal sea posible, en condiciones de calidad y seguridad.

- **CONTAMINACIÓN ACÚSTICA**

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

- **CONTAMINACIÓN LUMÍNICA**

Cumplir lo dispuesto en la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Illes Balears.

- **AGUA Y RESIDUOS**

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BE14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:60/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpeta ciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





En la gestión del agua procurar las posibilidades de mejora, minimizar el consumo de agua, potencial de tratamiento de aguas para su reutilización, y potencial de recogida de agua de lluvia y su uso.

- **SOBRE LA ACTIVIDAD URBANA**

El planeamiento urbanístico debe primar la mezcla de usos y establecer las condiciones necesarias para evitar los conflictos, especialmente entre el uso residencial con otros.

Asimismo deberá limitar aquellos usos que en determinadas magnitudes o intensidades afecten de forma negativa al uso residencial.

- **SOBRE EL USO DEL ESPACIO PÚBLICO**

Evitar conflictos en el uso del espacio público. Delimitar de forma coherente con los recorridos peatonales y el resto de las funciones que asume el espacio público, los espacios que puedan servir de forma complementaria al comercio y a la hostelería.

- **IMPACTOS PAISAJÍSTICOS**

En el suelo urbano, y muy especialmente en áreas centrales urbanas y en lugares de valor patrimonial: desarrollo y cumplimiento de ordenanzas reguladoras de la publicidad sobre la edificación.

En zonas periurbanas. Evitar volumetrías simples y contundentes sin articulación. (prismas de gran altura de paños sin articular, ni elementos de diferenciadores de la línea de cornisa). Evitar rótulos de gran tamaño sobre la cubierta e introducir tratamientos vegetales paliativos.

10.3. CRITERIOS E INDICACIONES DESTINADAS A PALIAR IMPACTOS SOBRE MOVILIDAD

Los equipamientos comerciales que sean considerados como centros generadores de movilidad deberán tramitarse con sus correspondientes Estudios de Movilidad Generada.

Los proyectos y regulación de los equipamientos comerciales deben atender a criterios de diseño que mejoren su accesibilidad peatonal.

Es conveniente incentivar las tipologías comerciales que generen menor necesidad de desplazamientos y aquellas que puedan ser resueltas con modos de movilidad de transporte público o con las soluciones con menor capacidad de contaminación y de generación de colapso.

Intervenciones paliativas a los equipamientos comerciales existentes. Se debe proponer un conjunto de actuaciones de mejora de la calidad del espacio público, con un diseño que facilite el tránsito peatonal.

Se debe estudiar la conveniencia y posibilidades de disponer de aparcamientos de rotación en zonas comerciales con superposición de funciones con objeto de evitar congestión.

Los nuevos equipamientos comerciales de cualquier nivel deben disponer un acceso inserto en un sistema de recorridos peatonales en condiciones de claridad, calidad y seguridad e inserción con los sistemas de transporte menos contaminantes. Esta consideración afecta tanto al diseño de la organización de su parcela, como a los accesos exteriores: aceras, cruces sobre el viario, etc.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B2F9-D2DE-45A8-87F8-BE14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:61/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





11. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

En base a las características de este plan y su carácter de herramienta de ordenación del territorio y de marco regulatorio, el análisis de alternativas es necesariamente conceptual o genérico.

La actividad comercial que regula es una actividad en su práctica totalidad empresarial privada, (con excepción parcial de los mercados municipales y Lonjas); por ello este plan no puede obligar al desarrollo de una determinada actividad, ni magnitud, sobre determinada parcela.

Por ello este plan Director Sectorial no establece propuestas concretas de nuevos equipamientos sino condiciones y sistemas de evaluación sobre su implantación acordes a un modelo territorial comercial implantación de los mismos.

Las alternativas que se analizan por lo tanto no se refieren a propuestas de intervención directa sino a los diferentes niveles y contenidos regulatorios posibles.

En base a las características de este plan, para su análisis se plantean varias alternativas acordes con su carácter. Para cada una de esas alternativas se evalúan los siguientes factores: localización de los equipamientos comerciales, dimensiones de los mismos, proximidad y accesibilidad a la ciudadanía y concluir en los impactos directos medioambientales.

11.1. ALTERNATIVA 0. ACEPTAR LA DINÁMICA DE LOS AGENTES COMERCIALES SIN IMPLEMENTACIÓN DE REGULACIÓN.

■ Escenario y características de la alternativa

Esta alternativa se derivaría de la interpretación de que la Directiva Europea de Servicios 123/2006/CE (Bolkestein) no deja margen para el desarrollo de ninguna regulación sobre los equipamientos comerciales, en base a la libertad de empresa y de la competencia.

Por ello ante la ausencia de regulación complementaria esta alternativa consiste que (una vez caducada la norma cautelar) la dinámica de los equipamientos comerciales siguiera la situación anterior a esta norma. Los procesos que se estaban dando podrían continuar e incluso acentuarse.

■ Análisis de la evaluación de los factores:

Localización de los futuros equipamientos comerciales.-

La localización de los grandes equipamientos comerciales se orientaría a las zonas periféricas, especialmente en los respectivos polígonos industriales de Ciutadella y Maó, especialmente en las fases más reciente o en ejecución.

En polígonos industriales distantes de las áreas residenciales

Dimensiones de los futuros equipamientos comerciales.-

El escenario de continuidad del modelo actual, los equipamientos comerciales serían cada vez de mayor superficie y dimensiones; esta circunstancia generaría dos aspectos negativos: serían equipamientos concebidos para surtir a la totalidad de la isla y se produciría la sucesiva desaparición de establecimientos comerciales en poblaciones menores al abarcan un ámbito de influencia cada vez mayor.

Mayores dimensiones

Proximidad y accesibilidad a la ciudadanía

El proceso actual acentúa la tendencia de ubicar establecimientos comerciales de alimentación cada vez mayores en los polígonos industriales lo que provoca unos desplazamientos mayores y motorizados.

Identif. doc. elect.: ES-07CIIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BE14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:62/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





■ Síntesis y conclusiones

En resumen esta opción, se estima que provocaría los siguientes impactos ambientales:

- Incremento de la movilidad rodada
- Reducción de la proximidad con los lugares de residencia.
- Menor accesibilidad desde varios sectores de la población
- Incremento en el consumo de suelo.
- Mayor impacto paisajístico.
- Gran libertad en la selección de ubicación de establecimiento y la dimensión del mismo a libre elección.
- Consumo energético y contaminación. Sin restricción ni objetivos.

Por lo tanto esta alternativa es claramente negativa desde el punto de vista ambiental.

Por otra parte la redacción de este plan viene impuesta por la obligación reiterada desde varios documentos legales, y de ordenación del territorio, de desarrollar este plan. Por lo tanto:

- **Esta alternativa tampoco es aceptable desde el punto de vista normativo.**

11.2. ALTERNATIVA 1. UN PLAN QUE SE CIÑE A REGULAR LAS CONDICIONES DE INTEGRACIÓN TIPOLOGICA Y AMBIENTAL DE LOS EQUIPAMIENTOS COMERCIALES.

■ Escenario y características de la alternativa

Esta alternativa consiste en un Plan que se limita a regular las condiciones de integración y adaptación de los grandes establecimientos comerciales a los lugares en los que se implanten.

En coherente con el marco legal. Se enfoca a minimizar las consecuencias negativas que genera las características tipológicas de las grandes actividades comerciales.

Su desarrollo normativo desarrolla las características de eficiencia energética y de adaptación al entorno, así como a la ubicación en la parcela y las condiciones de relación con el espacio público, facilitando su acceso peatonal.

■ Análisis de la evaluación de los factores:

Localización de los futuros equipamientos comerciales.-

Parcela a elección de los operadores. La localización de los grandes equipamientos comerciales queda abierta a elección de los operadores, y en base a la tendencia actual se orientarían en las zonas periféricas, especialmente en los respectivos polígonos industriales de Ciutadella y Maó.

Dimensiones de los futuros equipamientos comerciales.-

Sin regulación de dimensiones. De acuerdo con la tendencia actual, los equipamientos comerciales serían cada vez de mayor superficie y dimensiones. Si bien las condiciones de integración, publicidad y características en relación con la parcela y el espacio público mejoraría la calidad del espacio público urbano e impacto paisajístico.

Proximidad y accesibilidad a la ciudadanía

La ubicación sin regulación previa. Se mantendría la tendencia de ubicar establecimientos comerciales de alimentación cada vez mayores en los polígonos industriales lo que provoca unos desplazamientos mayores y motorizados.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B2F9-D2DE-45A8-87F8-BE14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:63/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





■ Síntesis y conclusiones

En resumen esta opción, se estima que provocaría los siguientes impactos ambientales:

- Incremento de la movilidad rodada
- Reducción de la proximidad con los lugares de residencia.
- Menor accesibilidad desde varios sectores de la población
- Incremento en el consumo de suelo.
- Reducción de los impactos paisajísticos tanto a escala territorial como a escala de paisaje urbano, para toda la isla.
- Gran libertad en la selección de ubicación de establecimiento y la dimensión del mismo a libre elección.
- Consumo energético y contaminación. Sin restricción ni objetivos.

Por lo tanto esta alternativa es claramente negativa desde el punto de vista ambiental.

Si cumple la obligación de redacción de este plan impuesta por la obligación reiterada desde varios documentos legales, y de ordenación del territorio, de desarrollar este plan. Por lo tanto:

- **Esta alternativa si es aceptable desde el punto de vista normativo.**

11.3. ALTERNATIVA 2. UN PLAN ORIENTADO A QUE LA REGULACIÓN SE REALICE EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICOS

■ Escenario y características de la alternativa

Esta alternativa consiste en un Plan cuyo contenido se limite a orientar al planeamiento urbanístico como la herramienta adecuada para esta regulación de los EQ.

De acuerdo con ese criterio el Plan se limitaría a orientar al planeamiento urbanístico municipal y de desarrollo sobre los criterios de cómo deben en la regulación de los equipamientos comerciales, sin establecer condiciones directas, sino a través de la actualización posterior de los respectivos planes urbanísticos.

Se trata de una posibilidad acorde desde el punto de vista de regulación de las determinaciones urbanísticas necesarias. En ese caso el planeamiento municipal podría evaluar de forma precisa – en la casi totalidad de los casos- el alcance sobre la disponibilidad de redes y servicios, así como las consecuencias sobre la movilidad que pudieran generar las iniciativas que proponga.

■ Análisis de la evaluación de los factores:

Localización de los futuros equipamientos comerciales.-

La/s ubicación/es se realizarían los planes urbanísticos. Cada municipio debería establecer en su planeamiento urbanístico, los criterios de localización, si bien en el actual encuadre normativo (LUIB) sería el planeamiento de ordenación detallada la herramienta adecuada para su definición precisa.

En tanto no se adaptara el planeamiento urbanístico a este PDSECM no sería de aplicación, y los EC se ubicarían con la indefinición actual.

Dimensiones de los futuros equipamientos comerciales.-

De forma análoga sería el planeamiento urbanístico el que estableciera esa regulación. Por lo tanto, mientras no se adaptara el planeamiento urbanístico a este PDSECM no sería de aplicación, y los EC se ubicarían con la indefinición de superficies actuales.

Proximidad y accesibilidad a la ciudadanía

Identif. doc. elect.: ES-07CIIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BE14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:64/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validadoc.aspx>





De forma análoga sería el planeamiento urbanístico el que estableciera las condiciones de ubicación y por lo tanto de relación de proximidad. Por lo tanto, mientras no se adaptara el planeamiento urbanístico a este PDSECM no sería de aplicación, y los EC se ubicarían con la indefinición de localización y distancia a las zonas residenciales.

■ Síntesis y conclusiones

El escenario de continuidad del modelo actual, los equipamientos comerciales serían cada vez de mayor superficie y dimensiones; esta circunstancia generaría dos aspectos negativos: serían equipamientos concebidos para surtir a la totalidad de la isla y se produciría la sucesiva desaparición de establecimientos comerciales en poblaciones menores al abarcan un ámbito de influencia cada vez mayor.

Sin embargo, la visión y estrategia comercial municipal no es la visión territorial adecuada que exige en este momento la isla. Muchos de los problemas de generación de movilidad son de escala supramunicipal, es precisamente la sucesiva ampliación del alcance geográfico de la oferta comercial la característica significativa a afrontar desde el punto de vista de generación de impactos negativos como el desequilibrio territorial. Por otra parte la visión de competencia territorial podría incentivar una ubicación no adecuada ni su correcta evaluación.

Por otra parte la necesidad de adecuar el planeamiento urbanístico de forma previa, supondría un periodo extenso (de varios años) para su efectiva puesta en marcha. Asimismo podrían existir municipios sin interés en dar ese salto planificador, y en ellos la tramitación de expediente estaría sin regulación.

Previsiblemente se produciría un retraso de varios años en su aplicación efectiva.

Gran parte de los municipios no desarrollarían ninguna regulación, por falta de interés o por convenir que al desregulación favorece sus intereses entendidos como competencia territorial.

Durante el periodo de desarrollo de los planes urbanísticos con las determinaciones completas las administraciones no dispondrían de herramientas adecuadas para resolver de forma adecuada los expedientes.

Esta alternativa no aporta una visión territorial, y su visión parcial no afronta la generación de movilidad externa.

En resumen esta opción, se estima que provocaría los siguientes impactos ambientales:

- En tanto en cuanto no se desarrollen los planes urbanísticos, y en función del criterio que establezcan, potencialmente se produciría un Incremento de la movilidad rodada.
- Reducción de la proximidad con los lugares de residencia.
- Menor accesibilidad desde varios sectores de la población
- Reducción de los impactos paisajísticos tanto a escala territorial como a escala de paisaje urbano, para toda la isla.
- Gran libertad en la selección de ubicación de establecimiento y la dimensión del mismo a libre elección.
- Consumo energético y contaminación. Sin restricción ni objetivos.

Por lo tanto esta alternativa es negativa desde el punto de vista ambiental, en base la incertidumbre en sus resultados en su largo desarrollo en el tiempo.

Identif. doc. elect.: ES-07CIMI-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BE14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:65/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpeta ciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





Si cumple la obligación de redacción de este plan impuesta por la obligación reiterada desde varios documentos legales, y de ordenación del territorio, de desarrollar este plan. Por lo tanto:

- **Esta alternativa si es aceptable desde el punto de vista normativo.**

11.4. ALTERNATIVA 3. UN PLAN BASADO EN PROPUESTAS DE LOCALIZACIÓN CONCRETAS Y CERRADAS

■ Escenario y características de la alternativa

Esta alternativa consiste en un desarrollo de contenidos de PDSECM que evaluara y propusiera una serie de localizaciones específicas adecuadas en tamaño y posición para la ejecución de equipamientos comerciales.

La selección de los mismos debería ser adecuada y cumplir los mejores criterios. Apparentemente sería una propuesta correcta. Sin embargo, los equipamientos comerciales son de iniciativa privada (casi con la única excepción de los mercados municipales como instalaciones públicas), asimismo esto implicaría su ubicación sobre parcelas específicas con aprovechamiento lucrativo y -probablemente - de propiedad privada; por último esta alternativa determina un número y características de los equipamientos comerciales.

Este planteamiento implica varias cuestiones: definir cuántos y cuáles son los equipamientos comerciales necesarios y suficientes, en qué poblaciones tienen cabida o necesidad de incorporar nuevos equipamientos comerciales y cuales están cubiertos por la oferta actual.

Estos criterios aspectos atentan contra la libertad de prestación de empresas y servicios establecida por Unión Europea en la directiva.

■ Análisis de la evaluación de los factores:

Localización de los futuros equipamientos comerciales.-

Se haría con total precisión. Tendría que abordar aspectos de gran dificultad: evaluar con precisión las necesidades de superficie comercial totales y reales de la ciudadanía.

Dimensiones de los futuros equipamientos comerciales.-

Se determinaría al margen de las necesidades y viabilidad que definen los operadores

Proximidad y accesibilidad a la ciudadanía

Se ubicarían en localizaciones próximas a las viviendas y a la ciudadanía.

■ Síntesis y conclusiones

Esta alternativa no es aceptable desde el punto de vista normativo al ser contraria a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, relativa a los servicios del mercado interior. Por lo que no se valora.

11.5. ALTERNATIVA 4. UN PLAN CON CONDICIONES DIRECTAS, Y UNA ZONIFICACIÓN Y CONDICIONES AJUSTADAS A LA PROXIMIDAD DEL COMERCIO.

■ Escenario y características de la alternativa

Esta alternativa pretende reflejar el Plan que acompaña este documento y se explica de forma detallada en el resto de la documentación.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:66/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





Se trata de un plan que trabaja a varios niveles:

- Con normas y criterios de aplicación directa, que orientan hacia el menor impacto ambiental.
- Fija criterios al planeamiento urbanístico municipal para que realice desarrollo de forma complementaria una planificación urbanística de los equipamientos comerciales.
- Establece un sistema de zonificación dirigida a una localización inserta en los tejidos residenciales.
- Establece unas condiciones de dimensiones máximas que refuerzan y concretan un modelo territorial comercial insular basado en la proximidad y en la adecuación a la escala y características insulares.
- Complementa los procedimientos y describe la documentación necesaria para una correcta evaluación de todos los impactos que pueda generar cada intervención.

■ **Análisis de la evaluación de los factores:**

Localización de los futuros equipamientos comerciales.-

Establece ámbitos en los que existen la opción de localizar EC, insertos en zonas residenciales.

Los usos comerciales adecuados a las zonas industriales serán los de mayorista y los logísticos.

Dimensiones de los futuros equipamientos comerciales.-

Se establecen unos rangos máximos de superficie orientados al servicio del ámbito local o de proximidad.

Proximidad y accesibilidad a la ciudadanía

Las opciones de ubicación son próximas a las viviendas y a la ciudadanía.

■ **Síntesis y conclusiones**

Se trata de un escenario de Plan que:

- Es coherente con el marco legal general leído desde las peculiaridades insulares de alto valor ambiental y sistema de poblamientos existente.
- Establece las condiciones de regulación propias de un instrumento de ordenación territorial.
- Orienta hacia dimensiones ajustadas de los equipamientos comerciales
- Se enfoca a minimizar las consecuencias que pueden generar ciertas ubicaciones y características (de dimensión, de implantación y de accesibilidad) de los diferentes equipamientos comerciales sobre la movilidad.
- Introduce una mejora y reducción de los impactos paisajísticos para toda la isla.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BE14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:67/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validadoc.aspx>





12. RESUMEN NO TÉCNICO

El PDSECM es un Plan Territorial

- Es una norma de obligado cumplimiento para las administraciones y los administrados, que va a establecer las reglas para la instalación de equipamientos comerciales en toda la isla de Menorca.
- Se redacta por indicación de la Ley de Comercio y de la ordenación del territorio de Baleares y del Plan Territorial de Menorca.

El PDSECM tiene como objetivo general:

- Buscar la compatibilidad entre la ordenación territorial del sector comercial y la defensa del interés general centrado en la protección del medio ambiente, la ordenación del territorio y la protección de los consumidores.
- El PDSECM debe establecer la ordenación y las medidas de fomento del sector comercial para conseguir un desarrollo armonioso y coherente de la ocupación y la utilización del suelo destinado al ejercicio de actividades comerciales desde la perspectiva territorial.

El PDSECM establece la ordenación territorial comercial mediante una ZONIFICACIÓN de la isla y una CATEGORIZACIÓN de los Equipamientos Comerciales (EC)

- Establece las condiciones de delimitación desde el punto de vista de ordenación y planificación territorial (dónde y cómo), para la ubicación de los usos y construcciones ligadas al sector comercial; de modo que no atenten contra la sostenibilidad territorial ni contra los valores a proteger y preservar de la isla de Menorca.

El PDSECM establece una zonificación de las entidades urbanas de la isla

- Las entidades de suelo urbano de la isla han sido clasificadas en niveles en función de sus características dimensiones y el papel territorial que desempeñan.
- Esa clasificación se hace en niveles e implica la asignación de una capacidad de disponer de equipamientos comerciales de diferentes categorías.

El PDSECM establece una graduación de los diferentes tipos de Equipamientos Comerciales.

- El PDSECM establece una clasificación o categorización de los equipamientos comerciales (EC), coherente y respetuosa con las categorías de establecimientos establecidas en la Ley de Comercio de Illes Balears.
- Esta clasificación consecuencia del análisis de los EC existentes, si bien se orienta a la regulación y evaluación de los potenciales impactos:
- Identifica los diferentes tipos de equipamientos comerciales y situaciones, con objeto de poder clasificar los problemas o externalidades generados por cada una de ellas, y de establecer, tanto las limitaciones específicas, como las medidas correctoras necesarias, y los criterios de diseño para su correcta integración territorial.

El PDSECM establece la necesidad de evaluar y de definición de las externalidades derivadas de la implantación de los equipamientos comerciales EC.

- El PDSECM establece una metodología de evaluación de los impactos y de las externalidades que puedan generar los EC. En especial establece la necesidad de evaluar los impactos de accesibilidad y movilidad generada, el consumo energético, las demandas de agua y la gestión de residuos.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B2F9-D2DE-45A8-87F8-BE14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:68/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validadoc.aspx>





- Establece la documentación y modos de evaluar esos impactos y externalidades; los estudios y documentación justificativa de la evaluación de las externalidades generadas y cómo se resuelven.

El PDSECMa identifica y delimita los suelos no aptos o con limitaciones ambientales para la instalación de nuevos equipamientos comerciales de alcance territorial.

- El PDSECMa establece condiciones limitantes en localizaciones consideradas como no aptas para soportar un uso de equipamiento comercial de alcance territorial.
- El PDSECMa establece la necesidad de evaluación para limitar las diferentes tipologías de EC, en base a su repercusión sobre:
 - A sus valores ambientales, o a la fragilidad de su paisaje.
 - A la imposibilidad de asumir demandas de movilidad generadas por la actividad.
 - Por la incapacidad de las infraestructuras existentes (saturación).
 - Por el impacto negativo en el consumo de energía que generen los desplazamientos (lucha contra el cambio climático).
 - Su grado de coherencia con el modelo territorial del PTI
 - Su compatibilidad con los usos existentes en el entorno (usos industriales, u otros, etc.).
- El PDSECMa podrá establecer indicaciones de mejora de los EC orientadas a paliar y a reducir los impactos negativos. Estas determinaciones irán orientadas a:
 - Reducir los impactos paisajísticos negativos.
 - Mejorar la eficiencia energética y su impacto ambiental.
 - Mejorar la permeabilidad del suelo y el tratamiento de las aguas superficiales.
 - Mejorar en su accesibilidad peatonal, y su integración en los tejidos urbanos colindantes.

El PDSECMa establece CONDICIONES DE DISEÑO de los diferentes equipamientos comerciales

- El PDSECMa establece criterios generales de diseño para una mejor integración paisajística, territorial y funcional, para los diferentes equipamientos comerciales.
- Estos criterios son de carácter obligatorio y están destinados a garantizar:
 - Una integración adecuada en su territorio, minimizando el impacto paisajístico y ambiental.
 - Un diseño que facilite e incentive el acceso peatonal o en transporte público al equipamiento comercial.
 - Un diseño que respete los elementos existentes y que realicen aportaciones positivas e integradas en el paisaje en el que se implanta.

El PDSECMa establece condiciones al comercio urbano orientadas a su integración urbana

- Exige a los instrumentos de planeamiento municipal y de desarrollo, realicen un análisis y una regulación dirigida a garantizar un nivel de dotación comercial mínima, que esté correctamente distribuida, orientada a garantizar su disponibilidad y proximidad.
- Analizar las posibilidades de establecer medidas específicas de refuerzo del comercio de proximidad en suelo urbano dentro de las competencias insulares.
- Establece medidas que suponen un refuerzo de los mercados y lonjas públicos.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B2F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:69/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpeta ciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





13. ANEXO I: PLANOS DE INFORMACIÓN

- (EN SOPORTE DIGITAL)
 - P.01-Inventari dels Equipaments Comercials Existents
 - P.02-Sistema de Mobilitat i Comunicacions
 - P.02.1- Sistema de Mobilitat i Comunicacions. Ciutats
 - P.03.1-Anàlisi de la Normativa Urbanística. Ciutadella
 - P.03.2-Anàlisi de la Normativa Urbanística. Maó-Es Castell
 - P.03.3-Anàlisi de la Normativa Urbanística. Sant Lluís
 - P.03.4-Anàlisi de la Normativa Urbanística. Alaior-Es Migjorn
 - P.03.5-Anàlisi de la Normativa Urbanística. Es Mercadal-Ferrieres
 - P.04-Anàlisi de l'Oferta Comercial. Model Comercial
 - P.05-Demografia

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-616B22F9-D2DE-45A8-87F8-BEA14192743A 01/02/2019 13:04:33 Pag.:70/70
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>

