



CONSELL INSULAR  
DE MENORCA

# PLA DIRECTOR SECTORIAL DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES DE LA ISLA DE MENORCA

## PDSECM<sub>e</sub>

## DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NOVIEMBRE 2018 v2

### MEMORIA

identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-910-AQCECB-9EF6-419A-A9EE-A7F4287995AB 01/02/2019 13:08:15 Pag.:1/65  
Consell Insular de Menorca-07999-0001-L13070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





## CONTENIDO

<b>1.</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>3</b>
1.1.	CONCEPTO.....	3
1.2.	ENCUADRE LEGAL .....	3
1.3.	MARCO LEGISLATIVO DE REFERENCIA .....	4
1.3.1.	LEGISLACIÓN DE COMERCIO. ....	4
1.3.2.	LEGISLACIÓN E INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO .....	7
1.4.	LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA.....	11
1.4.1.	OBJETIVOS .....	12
1.4.2.	INSTRUMENTOS Y PROCESOS DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA DESARROLLADOS .....	12
1.4.3.	PRINCIPALES CONCLUSIONES DE LOS PROCESOS PARTICIPATIVOS .....	14
1.5.	OBJETO, OBJETIVOS Y PRINCIPIOS DEL PDSECME.....	16
1.5.1.	OBJETO .....	16
1.5.2.	OBJETIVOS .....	16
1.5.3.	PRINCIPIOS .....	18
1.5.4.	ASPECTOS AMBIENTALES DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN .....	18
1.5.5.	PRINCIPIOS GENERALES DEL MARCO LEGISLATIVO .....	21
1.6.	LÍNEAS ESTRATÉGICAS .....	28
<b>2.</b>	<b>CONCEPTO DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL</b> .....	<b>30</b>
<b>3.</b>	<b>MODELO TERRITORIAL COMERCIAL</b> .....	<b>31</b>
3.1.	MODELO TERRITORIAL ACTUAL EN LA ISLA DE MENORCA.....	31
3.1.1.	FACTORES QUE HAN MODELADO LA SITUACIÓN ACTUAL .....	31
3.1.2.	ZONAS BÁSICAS DE COMERCIO .....	31
3.1.3.	OTROS ASPECTOS DEL MODELO COMERCIAL ACTUAL.....	35
3.1.4.	PRINCIPALES CONCLUSIONES.....	38
3.2.	MODELO TERRITORIAL PROPUESTO .....	39
3.2.1.	OBJETIVO: EQUILIBRIO Y ARTICULACIÓN TERRITORIAL.....	39
3.2.2.	LÍNEAS DE ACTUACIÓN.....	39
3.3.	JUSTIFICACIÓN DE NIVELES Y ZONAS COMERCIALES.....	42
3.3.1.	CRITERIOS.....	42
3.3.2.	JUSTIFICACIÓN DE LOS NIVELES .....	43
3.3.3.	JUSTIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE NIVELES.....	44
3.3.4.	LA DELIMITACIÓN PRECISA DE CADA ZONAS Y MECANISMOS DE MODIFICACIÓN .....	47
<b>4.</b>	<b>HERRAMIENTAS TERRITORIALES DE IMPULSO AL COMERCIO</b> .....	<b>48</b>
4.1.	OBJETIVO.....	48
4.2.	IMPULSO AL COMERCIO URBANO .....	49
4.2.1.	PAPEL TERRITORIAL DEL COMERCIO URBANO .....	49
4.2.2.	FIGURAS DE GESTIÓN .....	49
4.2.3.	EL PAPEL DINAMIZADOR DE LOS MERCADOS MUNICIPALES .....	50
4.3.	RERUERZO E INTEGRACIÓN DEL COMERCIO EN LAS ÁREAS TURÍSTICAS .....	50
4.3.1.	CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS.....	50
4.3.2.	ORIENTACIÓN E INSTRUMENTOS.....	50
4.4.	EL PAPEL DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES DENTRO DEL MODELO TERRITORIAL COMERCIAL .....	51
<b>5.</b>	<b>ARTICULACIÓN CON EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL</b> .....	<b>52</b>
5.1.	DIAGNÓSTICO.....	52
5.2.	OBJETIVO.....	52
5.3.	LÍNEAS DE ACTUACIÓN .....	52
<b>6.</b>	<b>CONDICIONES DE INTEGRACIÓN E IMPLANTACIÓN</b> .....	<b>53</b>

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-9BEACCB-9EF6-419A-A9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:15 Pag.:2/65  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





6.1.	DIAGNÓSTICO.....	53
6.2.	OBJETIVO.....	53
6.3.	LÍNEAS DE ACTUACIÓN .....	54
6.3.1.	IDENTIFICACIÓN IMPACTOS Y EXTERNALIDADES .....	54
6.3.2.	CRITERIOS DE INTEGRACIÓN .....	55
<b>7.</b>	<b>DOCUMENTACIÓN PARA UNA EVALUACIÓN DE LAS IMPLICACIONES TERRITORIALES DE LOS EQUIPAMIENTOS COMERCIALES .....</b>	<b>57</b>
7.1.	OBJETIVOS.....	57
7.2.	AUTORIZACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS COMERCIALES .....	57
7.3.	NECESIDAD DE DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA .....	57
<b>8.</b>	<b>ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PROGRAMACIÓN .....</b>	<b>59</b>
<b>9.</b>	<b>PROGRAMACIÓN.....</b>	<b>61</b>
<b>10.</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>62</b>
10.1.	SÍNTESIS DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL PLAN Y DE LS ACTUACIONES PROPUESTAS.....	62
10.2.	ÁMBITO DE REGULACIÓN .....	64
10.3.	ÁMBITOS DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS .....	64

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-9BEACECB-9EF6-419A-A9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:15 Pag.:3/65  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpeta ciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. 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.

### 1.2. 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:*

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-9BEACECB-9EF6-419A-A9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:15 Pag.:4/65  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx





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:

...

d) Plan director sectorial de equipamientos comerciales.

...

### 1.3. MARCO LEGISLATIVO DE REFERENCIA

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.

#### 1.3.1. LEGISLACIÓN DE COMERCIO.

##### [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

Identif. doc. elect.: ES-07CIMI-2019-9BEACECB-9EF6-419A-A9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:15 Pag.:5/65  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





[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.*

[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.

[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.*

Identif. doc. elect.: ES-07CIIM-2019-9BEACFCB-9EFC6-419A-A9EE-A7F4287995AB 01/02/2019 13:08:15 Pag.:6/65  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





- 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 m<sup>2</sup>**. 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 m<sup>2</sup>.*

- 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)
- 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.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-9BEACECB-9EF6-419A-A9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:15 Pag.:7/65  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>







### 1.3.2. LEGISLACIÓN E INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

#### [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.

#### [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.

#### [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.

#### [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.

#### [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.

Identif. doc. elect.: ES-07CIIM-2019-9BEACECB-9EF6-419A-9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:15 Pag.:8/65  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx







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 autonòmica de 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 esmentats en els paràgraf anterior només seran admissibles quan la seva implantació acreditada 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.**

Identif. doc. elect.: ES-07CIIM-2019-9BEACECB-9EF6-419A-9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:15 Pag.:9/65  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validadoc.aspx>





### 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 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'artesania) 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:

Identif. doc. elect.: ES-07CIIM-2019-9BEACECB-9EF6-419A-A9EE-A7F4287999BAB 01/02/2019 13:08:16 Pag.:10/65  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validadoc.aspx>





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) Aprovechamiento habitual a escala local, para reducir los desplazamientos.
- d) Flexibilidad en la oferta, dada la estacionalidad de la demanda.

[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.

[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 m<sup>2</sup>.
  - 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 me.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-9BEACCECB-9EF6-419A-9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:16 Pag.:11/65  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.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 PDSECMé:
  - 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.

#### 1.4. LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Se exponen a continuación, de modo sintético, los objetivos generales y los principales instrumentos y procesos de participación pública puestos en marcha para el desarrollo del plan, así como un resumen sintético de sus principales conclusiones.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-9BEACECB-9EF6-419A-A9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:16 Pag.:12/65  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





### 1.4.1. 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://pdsecme.cime.es/pdsecme/>
- 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.

### 1.4.2. 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.

#### Sitio web

En los primeros momentos de elaboración del plan se puso en marcha un sitio web <http://pdsecme.cime.es/pdsecme/> 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-07CIMI-2019-9BEACECB-9EF6-419A-A9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:16 Pag.:13/65  
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.

### 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.

### 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.

### 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 además se cuestionaba sobre los principales hábitos de compra.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-9BEACECB-9EF6-419A-9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:16 Pag.:14/65  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





### 1.4.3. 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.

#### 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.
- 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

- 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.

### 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.

## 1.5. OBJETO, OBJETIVOS Y PRINCIPIOS DEL PDSECME

### 1.5.1. 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.

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.

### 1.5.2. 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.
  - 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.
  - La estacionalidad también provoca evidentes situaciones de desabastecimiento en condiciones de proximidad a la población residente, y efectos estéticos negativos.
- 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.

### 1.5.3. 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.
- 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.

### 1.5.4. 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 desplazamiento 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.
- 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.

Identif. doc. elect.: ES-07CIIM-2019-9BEACECB-9EF6-419A-A9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:16 Pag.:20/65  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validadoc.aspx>





- 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.

■ **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.

Identif. doc. elect.: ES-07CIIM-2019-9BEACECB-9EF6-419A-9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:16 Pag.:21/65  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>







■ **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.

**1.5.5. PRINCIPIOS GENERALES DEL MARCO LEGISLATIVO**

La regulación establecida en el PDSECM responde a los principios generales de libertad de empresa, y al modelo constitucional de subordinación al interés general, así como a los principios establecidos en la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, relativa a los servicios del mercado interior.

Responde, así mismo, a la exigencia legal derivada tanto de la legislación de comercio de las Illes Balears como de la legislación de ordenación del territorio, de establecer una ordenación territorial del sistema comercial de la isla.

Este hecho se fundamenta en los siguientes aspectos:

■ **No discriminación**

Este plan director no discrimina en ningún caso a ningún operador por razones de nacionalidad, modelo de negocio, etc. Cualquier operador puede, en el ámbito territorial objeto de este plan, implantar equipamientos comerciales.

■ **No limitación**

Este plan no establece ninguna limitación a la competencia, al no existir un número máximo de equipamientos ni definición de limitaciones por saturación. Pueden implantarse cuantos equipamientos comerciales el mercado considere. En ningún caso el establecimiento de niveles o zonas implica la limitación de la implantación de equipamientos comerciales.

No obstante, la condición insular de la isla de Menorca, la limitada extensión de su territorio, su valor ambiental reconocido como Reserva de la Biosfera, hacen necesario establecer una limitación en el tamaño máximo de los establecimientos comerciales, con el objeto de adecuar los equipamiento comerciales a la escala local en que se ubican, facilitando la proximidad del comercio a la población y su correcta integración en los tejidos residenciales.

Equipamientos de gran superficie generarían impactos graves, al ser instalaciones cuyo alcance desborda lo local, por la movilidad generada, 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.

El procedimiento de autorización es realizado de forma reglada e independiente y no depende de otros operadores comerciales, sino del cumplimiento de las condiciones establecidas.

■ **Responde a necesidades justificadas por razones imperiosas de interés general**

Identif. doc. elect.: ES-07CIIM-2019-9BEACECB-9EF6-419A-9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:16 Pag.:22/65  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciutadana.org/cime/validardoc.aspx>







La regulación establecida en el PDSECM responde a necesidades justificadas por razones imperiosas de interés general entre las que cabe citar:

- ❖ Es una obligación de la ordenación del territorio

El PDSECM es un Plan Director Sectorial, una tipología de instrumento de ordenación del territorio establecida por la Ley de Ordenación del Territorio de las Illes Balears para la ordenación de un ámbito sectorial en el territorio insular correspondiente.

Este Plan es una exigencia del marco legislativo. Es la propia Ley 11/2015 de Comercio de Illes Balears la que, en su D.A.1ª establece la necesidad de ordenar los equipamientos comerciales en cada una de las islas a través de un Plan Director Sectorial y de acuerdo a los respectivos Planes Territoriales Insulares.

**Por lo tanto este PDSECM no es una opción, es una obligación, y es coherente con lo establecido en la ordenación territorial insular de Menorca.**

- ❖ Debe garantizar la protección del medio ambiente, el paisaje y el entorno urbano

El PDSECM, en sus fases de información y diagnóstico ha identificado los numerosos impactos sobre el medio ambiente, el paisaje y el entorno urbano de las implantaciones comerciales.

Máxime en una isla como Menorca que tiene consideración de Reserva de la Biosfera, con unos valores a conservar entre los que se incluye un adecuado equilibrio del sistema de núcleos urbanos y su relación con el entorno.

La regulación desarrollada establece la necesidad de una evaluación más precisa y ajustada de los diferentes impactos que se puedan producir que tengan una incidencia directa en la protección de medio ambiente, sobre el paisaje y sobre el entorno urbano. A partir de la evaluación de los impactos define condiciones dirigidas a minimizarlos y facilitar su integración.

Así mismo, de acuerdo con principios de sostenibilidad ambiental y económica, el Plan establece medidas e instrumentos para evaluar las externalidades generadas por las implantaciones comerciales y que sean asumidas por estas, de acuerdo con la legislación.

**De acuerdo con los principios del tratado de la Unión Europea, de la Constitución Española y el Estatuto de autonomía de las Illes Balears, los poderes públicos tienen la obligación de garantizar la protección del medio ambiente, del paisaje y del entorno urbano. Este Plan desarrolla las medidas mínimas para garantizarlo, haciendo compatible en todo lo posible la libertad de establecimiento con la preservación y protección exigida.**

- ❖ Debe controlar el impacto sobre la movilidad

El análisis y diagnóstico realizado pone de manifiesto que la movilidad es un impacto de carácter transversal que afecta tanto a la ordenación del territorio, como al medio ambiente, el entorno urbano y al paisaje y la cohesión social.

Identif. doc. elect.: ES-07CIIM-2019-9BEACECB-9EF6-419A-A9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:16 Pag.:23/65  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>



Las necesidades generadas de desplazamiento y sus diferentes modos, pueden tener un impacto muy negativo sobre el medio ambiente; por el incremento de emisiones de gases de efecto invernadero, el consumo de suelo en infraestructuras, el impacto de estas sobre el medio ambiente, el paisaje y el territorio, la calidad del espacio público, etc.

Así mismo las implantaciones comerciales que implican generación de necesidades de movilidad motorizada pueden provocar situaciones de acceso al comercio en dificultad y en desigualdad.

Es por ello que el plan establece, como valor principal a fomentar en las nuevas implantaciones comerciales, el de la proximidad del comercio tanto desde el punto de vista de la ordenación territorial como desde el punto de vista de la integración del comercio en los tejidos urbanos existentes y en los posibles futuros desarrollos urbanizables.

Así mismo, el plan establece la necesidad de una correcta evaluación de la movilidad generada por las implantaciones comerciales y, consecuentemente, la adopción de las medidas correctoras necesarias, máxime cuando este criterio se ve confirmado a raíz de la aprobación de la Ley de Urbanismo de Illes Balears que considera grandes centros generadores de movilidad a los grandes establecimientos comerciales, en Menorca establecimientos con más de 400 m2 de superficie de exposición y venta, 1.500 m2 en determinadas actividades.

**La actividad comercial puede tener impactos muy negativos sobre el incremento y la exigencia de nueva movilidad (motorizada) sobre los ciudadanos; y esta con consecuencias negativas sobre el medio ambiente, el paisaje, el entorno urbano y la cohesión social. Este plan establece condiciones de limitación de la misma favoreciendo las implantaciones en proximidad, y definiendo las condiciones para su evaluación y adopción de medidas correctoras.**

❖ Debe garantizar la conservación del patrimonio histórico y artístico:

Un caso especial de protección del paisaje y del entorno urbano es el derivado de la conservación del patrimonio histórico y artístico.

Una vez más la condición de Menorca como Reserva de la Biosfera, en la que el patrimonio cultural, tanto material como inmaterial, forma parte indisoluble de este hecho, supone un aspecto primordial a tener en cuenta en la ordenación territorial de las implantaciones comerciales, poniendo especial énfasis en una correcta integración en el sistema urbano de la isla y en el mantenimiento de su equilibrio.

Las condiciones de integración en los propios tejidos urbanos, establecidas en el PDSECME tienen también como objetivo estos aspectos, definiendo en su caso la necesidad específica de evaluar el impacto sobre el patrimonio histórico y artístico con objeto de adoptar las medidas correctoras adecuadas.

Los establecimientos comerciales, en cualquiera de sus tipologías, ubicados en lugares de interés patrimonial deben ser especialmente cuidadosos con la preservación del mismo.





## MEMORIA

---

**La presencia de establecimientos comerciales enriquece el espacio público y la vida urbana, pero debe adecuarse- como todas las actividades que se producen en ese espacio-, para ello es necesario y habitual, el establecimiento de ordenanzas de regulación comercial.**

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-9BEACECB-9EF6-419A-A9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:16 Pag.:25/65  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>



❖ Debe proteger a los consumidores

La regulación establecida en el PDSECME busca la protección de los consumidores, en tanto en cuanto pretende una distribución equilibrada de los equipamientos comerciales así como garantizar la dotación suficiente, facilitar la cercanía y el acceso a ellos por parte de toda la población en condiciones de igualdad.

**De igual modo de acuerdo con los principios del tratado de la Unión Europea, de la Constitución Española y el Estatuto de autonomía de las Illes Balears, los poderes públicos tienen la obligación de proteger a los consumidores. Esta protección se logra, además de garantizando un marco de competencia, mediante las medidas de no discriminación por dificultades de falta de dotación comercial, o graves dificultades en su accesibilidad, con especial incidencia en ciertos sectores (mayores, mujeres, etc.).**

■ **Proporcionalidad de las medidas en base a las razones de interés general que las motivan**

La regulación planteada es proporcionada a los objetivos que pretende alcanzar y está basada en los siguientes fundamentos:

❖ Modelo territorial comercial alineado con la ordenación territorial de la isla de Menorca.

El Plan recoge los principios y criterios para la ordenación del comercio definidos en el Plan Territorial Insular en aquellos aspectos que no contravengan la legislación sobrevenida y que tienen su reflejo en los principios y criterios establecidos en la Norma Territorial Cautelar previa a la formulación de este Plan Director.

❖ Condiciones al planeamiento urbanístico

El PDSECME entiende que el planeamiento urbanístico es el instrumento adecuado para establecer la ordenación final y detallada de los equipamientos comerciales, en base al modelo territorial establecido en el Plan y dirigida a la protección del medio ambiente, del paisaje, del entorno urbano y de limitar el impacto sobre la movilidad.

Es por ello que el PDSECME establece una regulación en relación al planeamiento urbanístico que trata de mejorar la implantación de los equipamientos comerciales en base a los principios de:

- Orientación hacia la sostenibilidad urbana y territorial.
- Promover la generación de tejidos urbanos complejos.
- Garantizar y facilitar la relación de proximidad y accesibilidad de la población, especialmente la residente.
- Incentivar el uso comercial integrado en el espacio público.

❖ Facilitar la implantación del comercio en los tejidos urbanos

Así mismo el PDSECME, en sus fases de análisis y diagnóstico ha detectado numerosos déficits en relación a la integración de los equipamientos comerciales en las estructuras





urbanas por lo que se establece una regulación con objeto de mejorarla basada en los principios de:

- Conservar el modelo de ciudad mediterránea, tradicional de los asentamientos urbanos de la isla de Menorca: compacto, complejo, con mixtidad de usos y eficiente y cohesionado.
- Favorecer la relación del comercio con el espacio público.
- Facilitar e incentivar modelos de movilidad sostenible basada en el peatón.
- Evitar impactos paisajísticos y sobre el patrimonio histórico.

Esta regulación incide en las razones de interés general dirigidas a la protección del entorno urbano y del patrimonio histórico y artístico.

❖ Minimizar los impactos y externalidades

Del mismo modo, el PDSECME ha detectado la necesidad de mejorar y profundizar en la evaluación de impactos y externalidades generados por los equipamientos comerciales.

La regulación establecida por el PDSECME pretende relacionar el conjunto de aspectos a evaluar por los proyectos de instalación de un equipamiento comercial con objeto de establecer las medidas correctoras necesarias, entre los cuales se encuentra:

- Atender a la condición de Menorca como Reserva de la Biosfera y, por tanto, a una situación de delicado equilibrio entre el entorno urbano y el natural.
- El Medio Ambiente: con atención al consumo y eficiencia energética, la minimización y gestión de residuos, reducción del consumo innecesario de suelo, atención a la permeabilidad del suelo, reducción de emisiones, etc.
- El paisaje y patrimonio: regulando con objeto de evitar afecciones negativas al paisaje o impacto negativos sobre el patrimonio cultural y ambiental de la isla.
- La movilidad: minimizando la generación de nuevos desplazamientos, más largos y en medios motorizados, por su impacto muy negativo sobre el sistema y sobre las emisiones de
- La calidad del espacio público y la actividad urbana. La multiplicidad de usos en los tejidos urbanos es un valor reconocido y característica esencial del modelo de ciudad mediterránea a conservar y fomentar conforme lo señalado por la Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local.

Esta regulación responde a las razones de interés general dirigidas a la protección del medio ambiente, la protección del paisaje, del entorno urbano y del patrimonio histórico y artístico, y a limitar los impactos en la movilidad.

Es proporcionado que, en las implantaciones comerciales periféricas, sin acceso a los sistemas de transporte público, sin capacidad de acceso peatonal y que por tanto, el modo de acceso prioritario se realice en vehículo privado, los impactos sobre la movilidad y sus derivadas (emisión de gases de efecto invernadero, emisiones contaminantes y de ruido, el consumo de suelo derivado de la ejecución de infraestructuras, el impacto sobre

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-9BEACECB-9EF6-419A-A9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:16 Pag.:27/65  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





el paisaje, etc.) sean mayores y, por tanto, las medidas correctoras necesarias también lo sean.

La proporcionalidad se basa en que las medidas que se establecen son las mínimas posibles y no existen otras que logren esos objetivos irrenunciables y necesarios descritos anteriormente.

Además estas medidas son las habituales en los procesos de regulación urbanística y de ordenación del territorio y que se desarrollan para controlar y regular la totalidad de sectores que tienen impactos físicos y territoriales.

En ese sentido es adecuado incidir en los aspectos que desarrolla la LUIB como Principios Generales, entre los cuales hay que destacar:

- La actividad urbanística como función pública que diseña el modelo territorial, y que se desarrolla en el marco legal y que establecen los instrumentos de ordenación del territorio. (art 2 LUIB)
- Entre las finalidades de la actividad urbanística se proponen:
  - En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas deberán propiciar el uso racional de los recursos naturales y armonizar los requerimientos de la economía, la ocupación, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas, y la protección del medio ambiente.
  - Materializar un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio municipal, racionalizando las previsiones de la capacidad de población y priorizando la compleción, la conservación, la reconversión y la reutilización o la mejora de los suelos ya transformados y degradados, así como la compactación urbana y la rehabilitación, en vez de nuevas transformaciones de suelo, la dispersión de la urbanización y la construcción fuera del tejido urbano. (..)
  - Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo y los usos y las formas de aprovechamiento, de acuerdo con su función social y de utilidad pública.
  - Atender al principio de accesibilidad universal y fomentar la movilidad sostenible en general, mediante la reducción de necesidades de movilidad, favoreciendo la movilidad eléctrica y no motorizada, así como la implantación de sistemas de transporte público colectivo.
  - Promover la eficiencia energética en la elección de los emplazamientos y la ordenación, así como favorecer el autoconsumo energético y la implantación de energías renovables.

Por lo tanto las indicaciones y sistemática de este PDSECME vienen directamente obligadas como desarrollo de los mandatos establecidos en La Ley de Urbanismo de Illes Balears, de aplicación para todos los sectores en relación con el uso del suelo y de la edificación.

■ **Objetividad, claridad y transparencia**

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-9BEACECB-9EF6-419A-A9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:16 Pag.:28/65  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx



La regulación establecida en el PDSECME se basa en criterios objetivos desarrollados a lo largo de los principios y criterios que se definen para cada uno de los temas de regulación establecidos.

Este Plan establece unas reglas claras de aplicación que evitan la discrecionalidad, y permiten conocer por cualquier interesado de forma previa las exigencias y condiciones requeridas en el proceso de autorización. Dentro de estos procedimientos reglados es absolutamente necesaria una tramitación individualizada de cada caso en función de las características precisas de la solicitud y del lugar de implantación.

**Por lo tanto se cumplen los principios de objetividad, claridad y transparencia.**

## 1.6. 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.
- 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 PDSECME 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-2019-9BEACECB-9EF6-419A-A9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:16 Pag.:30/65  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpeta ciudadana.org/cime/validardoc.aspx>



## 2. CONCEPTO DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL

Se define como Equipamiento Comercial *“al establecimiento comercial singular o al conjunto de establecimientos comerciales, que conforman un área y su entorno próximo con el que establecen una relación; son ámbitos en los que la actividad comercial tiene un carácter dominante. Se entienden como un servicio destinado fundamentalmente a promover el suministro de bienes a la ciudadanía.”* todo ello en un contexto territorial determinado, sobre el cual tiene influencia directa.

Se trata, por tanto de un concepto de mayor amplitud que el de establecimiento comercial al incorporar diversos componentes:

- La referencia de estas áreas es su función. En ellas la actividad comercial tiene un carácter dominante o caracterizadora; entendida como un servicio destinado fundamentalmente a promover el abastecimiento de bienes de consumo a la población y asimilables a otros equipamientos comunitarios.
- Puede tratarse de uno o varios establecimientos, en uno o varios edificios, incluso áreas y ámbitos urbanos.
- Se ubican, e incorporan un contexto territorial determinado, sobre el cual ejercen una capacidad de atracción e influencia directa, por lo que sus impactos no se limitan al estricto ámbito urbanístico en el que se insertan, sino que generan impactos ambientales y sociales de mayor alcance.

En el ámbito del plan se han definido las siguientes categorías de equipamientos comerciales:

- **Equipamiento comercial de tamaño pequeño (EC Tp):** Tienen esa consideración los establecimientos comerciales de superficie comercial mayor de 200m<sup>2</sup> y menor de 400 m<sup>2</sup>, exclusivamente en poblaciones de nivel 4 en la zonificación que establece este Plan.
- **Equipamiento comercial de tamaño medio (EC Tm):** Establecimiento comercial de superficie comercial de 401 a 700 m<sup>2</sup>.
- **Equipamiento comercial de tamaño grande (EC Tg):** Establecimiento comercial con superficie comercial entre 701 y 1.500 m<sup>2</sup>.
- **Mercado Municipal (EC MM):** Equipamiento conformado por varios establecimientos comerciales destinados preferentemente a la venta de productos frescos. Su titularidad es municipal bajo diferentes formas de gestión y su funcionamiento está regulado por reglamentos municipales.

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

- **Centro urbano comercial (CUC):** Es un ámbito urbano donde existe una acumulación representativa de establecimientos comerciales en un área urbana, delimitada con el objeto de desarrollar una estrategia conjunta de mejora (funcional, ambiental, etc.) del entorno, especialmente a través de acciones de cualificación del espacio público, de promoción, gestión de servicios y dinamización.





### 3. MODELO TERRITORIAL COMERCIAL

#### 3.1. MODELO TERRITORIAL ACTUAL EN LA ISLA DE MENORCA

##### 3.1.1. 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 fuerte bipolaridad que definen los dos núcleos principales de la isla: Maó y Ciutadella.

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 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.

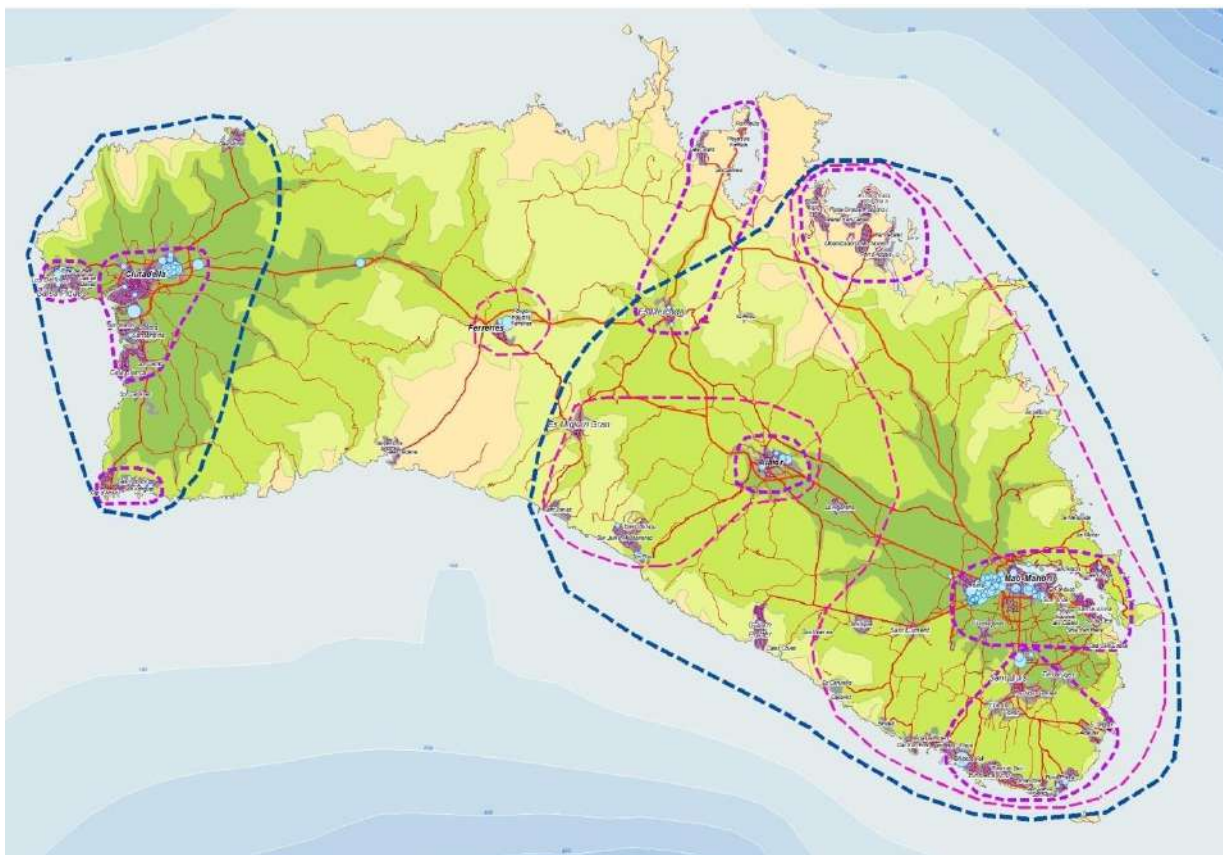
La acumulación de población -acumulación de la demanda- ha generado procesos de acumulación de la oferta. Asimismo las posibilidades de desplazamiento pueden hacer desaparecer determinadas estructuras comerciales de proximidad en localidades poco pobladas, pudiendo quedar desabastecidas en proximidad.

##### 3.1.2. ZONAS BÁSICAS DE COMERCIO

Se han identificado dos grandes zonas que polarizan la isla: el área de influencia de Maó y el entorno de Ciutadella. Además hay un espacio intermedio en el que el peso de Ferreries es más significativo por la cierta distancia, mientras que Es Mercadal y Alaior tienen relaciones más intensas con Maó.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-9BEACECB-9EF6-419A-A9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:16 Pag.:32/66  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciutadana.org/cime/validardoc.aspx>





1 Modelo territorial comercial identificado

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

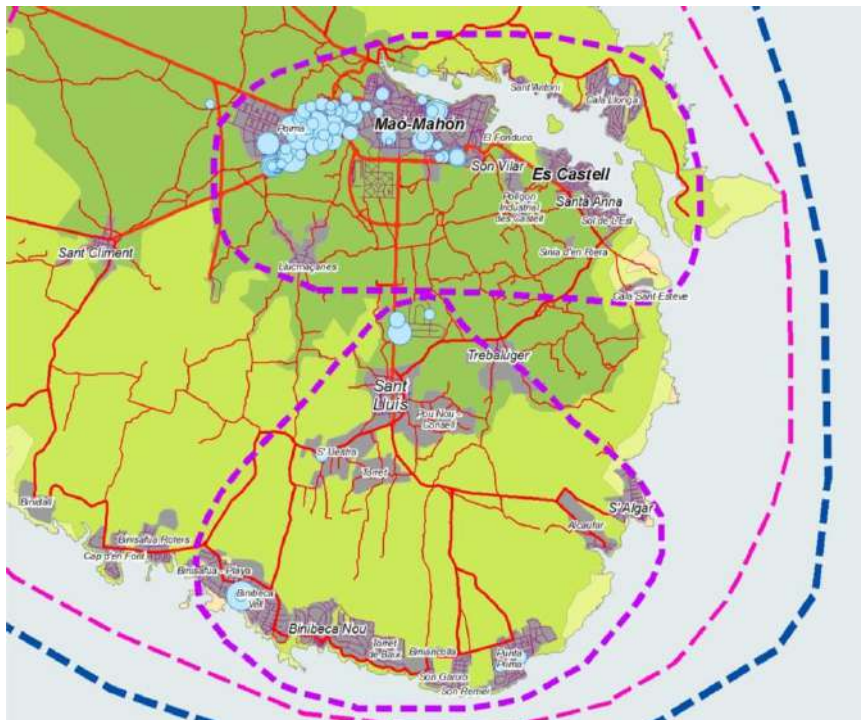
### Maó y su importante área de influencia.

Con una relación territorial a tres niveles de proximidad:

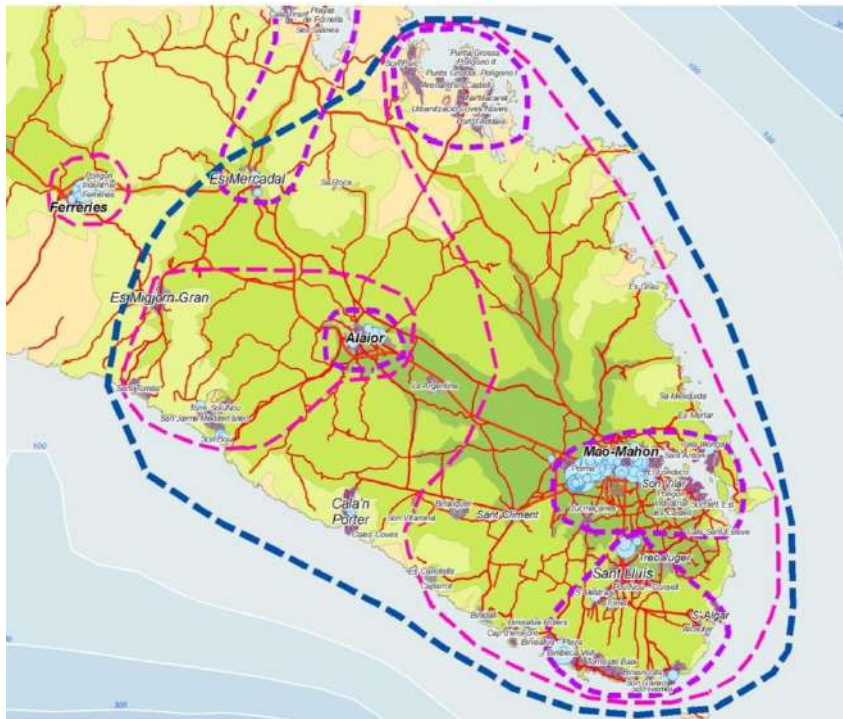
- Un primer nivel con la ciudad de Maó y las localidades colindantes en una situación casi continua (Es Castell).
- Un segundo nivel de influencia, que abarca el área de Sant Lluís, que presta desde la propia localidad y desde el comercio situado en el polígono industrial servicio a las poblaciones costeras 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.







2 - Maó y sus zonas dependientes: nivel 1 y 2



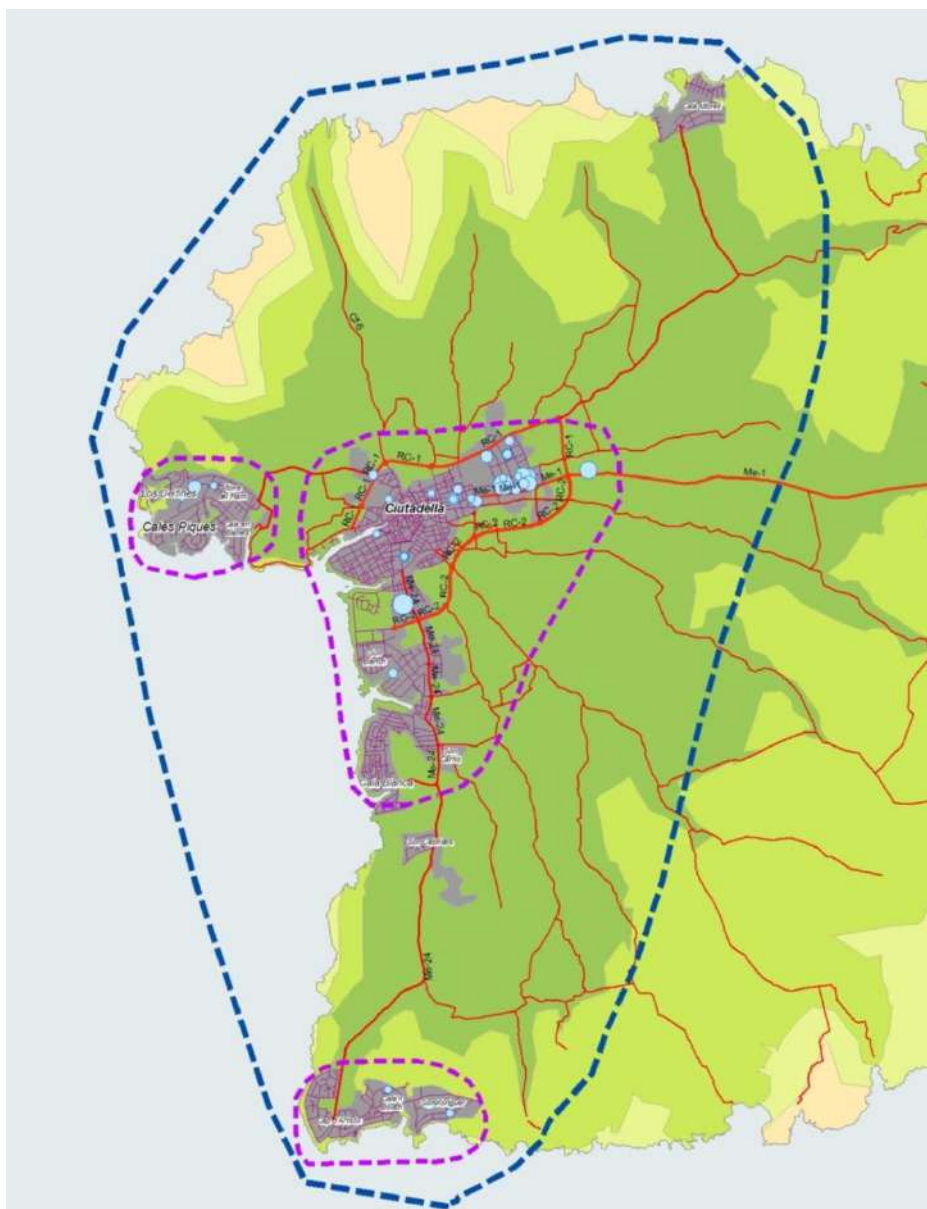
3 Zona de influencia de Maó

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-9BEACECB-9EF6-419A-A9E-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:16 Pag.:34/66  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>



### Ciudadella y su entorno

- El ámbito de influencia abarca el complejo urbano que se extiende por tramos de la costa oeste desde cales Piques al oeste, y 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 Ciudadella

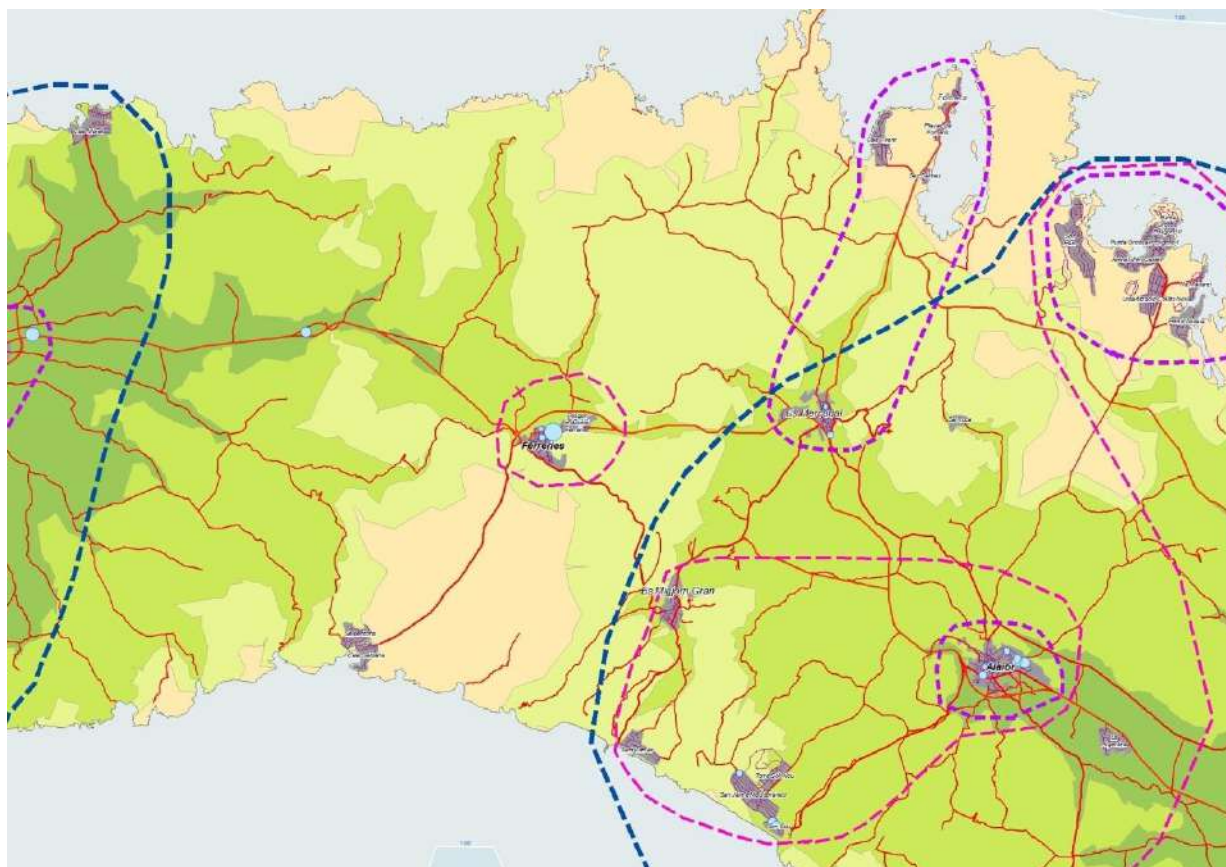
Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-9BEACECB-9EF6-419A-A9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:16 Pag.:35/65  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





### La zona central intermedia

- Como se percibe en las isocronas esta área es equidistante a ambos focos (Ciudadella y Maó).
- El tamaño de las poblaciones (Ferreries, 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

### 3.1.3. OTROS ASPECTOS DEL MODELO COMERCIAL ACTUAL

#### 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.

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



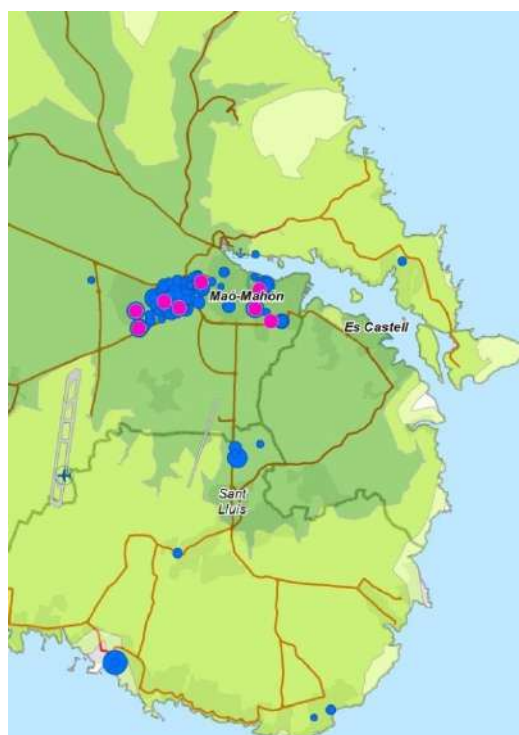


actividades de las ciudades es la localización, que contrasta con la carencia de accesibilidad que presentan, en muchas ocasiones, los centros urbanos o los puntos turísticos, frecuentemente relegados a un comercio de proximidad, de alcance peatonal y que se sitúa como uno de los aspectos clave en el declive de estas áreas comerciales.

### *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 los grandes establecimientos comerciales (GEC) del sector de alimentación (de gran afluencia) en los polígonos industriales. Esta situación se concentra especialmente en Maó y en Ciutadella, pero se da también 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 (POICI), y en el Polígono Industrial de Maó (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.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-9BEACECB-9EF6-419A-A9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:16 Pag.:37/65  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciutadana.org/cime/validardoc.aspx>





- 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).
- 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 de primera necesidad plantea algunos problemas significativos (más allá de competencia espacial):

- La distancia entre las zonas residenciales y estos establecimientos. No se trata de lugares de proximidad por lo que exigen desplazamiento y un esfuerzo en la movilidad, mediante el uso del vehículo privado.
- La falta de calidad 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.
- La competencia que está ejerciendo estos usos con los usos industriales o de almacenaje, propios de esos lugares especializados, al ofrecer mayores rentas.
- Las potenciales graves 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 recualificación para esa nueva orientación de usos.
- La modificación de los usos detallados en ellos es competencia municipal.

Identif. doc. elect.: ES-07CIIM-2019-9BEACECB-9EF6-419A-9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:16 Pag.:38/66  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciutadana.org/cime/validardoc.aspx>





### La debilidad comercial de los centros administrativos tradicionales

Como contrapartida al vigor comercial de los principales núcleos urbanos, Maó y Ciutadella, se pone de manifiesto un cierto 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.).

En algunos de estos núcleos se viene produciendo, además, un doble fenómeno de turistización, oferta de productos dirigidos especialmente al turista, y estacionalidad, alta oscilación de la actividad comercial 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.

### Alta estacionalidad y falta de integración en los núcleos turísticos

Los núcleos turísticos de la isla reproducen la situación descrita en el apartado anterior, turistización y estacionalidad, si cabe con mayor intensidad.

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 y situaciones de ocupación de la vía pública.

### **3.1.4. PRINCIPALES CONCLUSIONES**

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

- La fuerte focalización urbana que se produce en Maó y Ciutadella tiene un reflejo en la estructura comercial, y 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.
- El 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 ya es muy importante en el sector de comercio de primera necesidad y hace que gran parte de los habitantes se desplacen en vehículo privado para hacer su compra, si bien preferirían mayor proximidad y poderla hacer la andando.

Identif. doc. elect.: ES-07CIIM-2019-9BEACCECB-9EF6-419A-A9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:16 Pag.:39/65  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciutadana.org/cime/validardoc.aspx>





- 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 importante 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 residentes, especialmente intensa en temporada baja, ya que en ciertos casos el comercio se cierra en esta época de 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.).

## 3.2. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

### 3.2.1. 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.
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.

### 3.2.2. LÍNEAS DE ACTUACIÓN

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

#### Zonificación comercial de la isla

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

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-9BEACECB-9EF6-419A-A9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:16 Pag.:40/65  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: https://www.carpetaciutadana.org/cime/validardoc.aspx





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

### *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.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-9BEACECB-9EF6-419A-9EE-A7F428799B5AB 01/02/2019 13:08:16 Pag.:41/65  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>







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.

**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 esfuerzo del plan por poner el énfasis en la proximidad 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: Entendida como cercanía o convivencia con los usos residenciales y cuya manifestación más evidente es la zonificación propuesta.
- 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.
- 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.

**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 Maó.

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.

**Actuar para el desarrollo y la recalificación de las áreas comerciales en zonas turísticas.**

En el marco de la articulación y equilibrio territorial propuesto es necesario el desarrollo y recalificación 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.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-9BEACECB-9EF6-419A-A9EE-A7F4287999BAB 01/02/2019 13:08:16 Pag.:42/66  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx







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.

### *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.

### *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.

## **3.3. JUSTIFICACIÓN DE NIVELES Y ZONAS COMERCIALES**

### **3.3.1. CRITERIOS**

El establecimiento de una zonificación y la regulación de niveles de intensidad de 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, si cabe, un ámbito donde esta técnica tiene más sentido dado que a la condición insular del territorio, que implica una extensión limitada, en el que las conexiones con otras zonas de territorio nacional implican desplazamientos en barco y avión desde dos puntos de la isla, etc. se une la condición de Reserva de la Biosfera, 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, 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 ciudad compacta y compleja 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.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-9BEACECB-9EF6-419A-9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:16 Pag.:43/66  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciutadana.org/cime/validadoc.aspx>





- 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.

### 3.3.2. JUSTIFICACIÓN DE LOS NIVELES

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 una limitación de la superficie comercial con el objeto de adecuar los equipamiento comerciales a la escala local en que se ubican, facilitando la proximidad del comercio a la población y su correcta integración en los tejidos residenciales.

Equipamientos de mayor superficie generarían impactos graves, al ser instalaciones cuyo alcance desborda lo local, generando necesidades de movilidad que en la mayoría de los casos, a falta de un sistema de transporte público potente sería 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.
- 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.
- 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.
- Nivel 4. Incluye el resto de las porciones de suelo urbano no incluidas en las anteriores.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-9BEACECB-9EF6-419A-A9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:16 Pag.:44/66  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaiudadana.org/cime/validardoc.aspx>



### 3.3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE NIVELES

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.

A cada uno de los niveles de zonificación se le asigna un tamaño máximo de equipamientos comerciales mediante la asignación de superficie máxima.

- En las localidades del Nivel 1, se permiten equipamientos comerciales de hasta 1.000 m<sup>2</sup> de superficie comercial, lo que implica que tienen cabida equipamientos comerciales de tamaño pequeño, mediano y grande. Disponen de ámbitos de centros comerciales urbanos y de mercado.

En las localidades de Nivel 2, se permiten equipamientos comerciales de hasta 800 m<sup>2</sup> de superficie comercial, lo que implica que tienen cabida equipamientos comerciales de tamaño pequeño y mediano. 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.

- En las localidades de Nivel 3 se permiten equipamientos comerciales de hasta 600 m<sup>2</sup>, lo que implica que tienen cabida equipamientos comerciales de tamaño pequeño, mediano hasta 600m<sup>2</sup>. Son establecimientos que pueden dar respuesta y responder a las demandas locales de las poblaciones y urbanizaciones en que se inserten.
- En el resto de las localidades (Nivel 4) se permiten equipamientos comerciales de hasta 400 m<sup>2</sup> de superficie comercial, lo que implica que tienen cabida equipamientos comerciales de tamaño pequeño. 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.

Se describe de manera pormenorizada la zonificación propuesta.

#### *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.

### *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.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-9BEACECB-9EF6-419A-A9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:16 Pag.:46/66  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaCiutadana.org/cime/validadoc.aspx>





### 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 m<sup>2</sup>.

### 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.

### 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.
- 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.)

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-9BEACCB-9EF6-419A-A9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:16 Pag.:47/65  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





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.

### 3.3.4. 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, 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-07CIM-2019-9BEACECB-9EF6-419A-A9EE-A7F428799B5AB 01/02/2019 13:08:16 Pag.:48/66  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





## 4. HERRAMIENTAS TERRITORIALES DE IMPULSO AL COMERCIO

### 4.1. OBJETIVO

El plan establece un conjunto de herramientas territoriales para el impulso al comercio con capacidad de apoyar las estrategias para el desarrollo un urbanismo bajo criterios de sostenibilidad, que refuercen el modelo de ciudad compacta y compleja, en el que el uso comercial esté integrado especialmente con el uso residencial, en el marco de un espacio público de calidad y con capacidad de relación social.

El plan propone para ello las siguientes herramientas:

#### ■ Impulso al comercio en los centros urbanos.

El plan establece y desarrolla la figura del Centro Urbano Comercial, por su capacidad para impulsar un modelo territorial comercial más equilibrado, reforzando el valor de la proximidad y por reunir en sí mismo gran parte de los objetivos ambientales del plan.

Así mismo, en el marco del impulso a los centros urbanos comerciales, cobra especial importancia el refuerzo del papel de los mercados municipales y lonjas, como equipamientos comerciales con capacidad para articular y vertebrar la trama urbana comercial y como canal de distribución preferente de agricultura y ganadería ecológica, estacional y de proximidad, constituyéndose, por tanto, en una pieza básica de estrategias alimentarias y de la condición de Menorca como Reserva de la Biosfera.

#### ■ Refuerzo e integración del comercio en las zonas turísticas.

Se pretende el refuerzo del comercio en las zonas turísticas, con especial atención a aquellas zonas en las que además existe un cierto nivel de población estable, procurando un mayor equilibrio territorial.

Así mismo se pretende dignificar el comercio en zonas turísticas, recualificando estos espacios y mejorando su integración con los tejidos urbanos en los que se insertan.

#### ■ Asignación del papel comercial a las áreas industriales.

El diagnóstico ha identificado un conjunto de problemas derivados de la implantación de gran número de establecimientos comerciales destinados al comercio minorista en las áreas industriales de la isla, especialmente en Maó y Ciutadella.

El modelo territorial comercial asigna, a las áreas industriales, un papel claro destinado, de manera prioritaria, a acoger los usos comerciales mayoristas, logísticos y especiales.



## 4.2. IMPULSO AL COMERCIO URBANO

### 4.2.1. PAPEL TERRITORIAL DEL COMERCIO URBANO

Las áreas centrales de la ciudad tradicional disponen de ámbitos en los que se concentran los establecimientos comerciales. En base a su integración con el tejido residencial y las sinergias que genera su mezcla con otros usos, sus aportaciones a la actividad urbana y el aprovechamiento de la proximidad de los residentes y de las infraestructuras de transporte público existentes, se considera muy positiva la recualificación de esos espacios urbanos comerciales.

El refuerzo de estas áreas comerciales permitirá un mayor equilibrio en el modelo territorial, dotando de mayor autonomía y suficiencia a los centros administrativos de la isla y reforzando el papel territorial de los centros urbanos de Maó y Ciutadella.

### 4.2.2. FIGURAS DE GESTIÓN

El plan impulsa el refuerzo del comercio urbano a través del desarrollo de una figura de gestión específica, el Centro Urbano Comercial, entendido como la fórmula de organización comercial de todos los agentes económicos de un centro urbano comercial, que cuenta con una imagen y estrategia propia permanente, y que comparten una concepción global de oferta comercial, servicios, cultura y ocio, así como una única unidad de gestión y comercialización.

Sus objetivos principales son:

- Desarrollar proyectos transformadores en sus ámbitos de actuación.
- Prestar servicios básicos complementarios a los de naturaleza pública, como asesoramiento, formación, portal web, central de compras, acuerdos con proveedores y entidades financieras, entre otros.
- Desarrollar acciones de promoción y dinamización comercial.
- Definir e implementar unas señas de identidad a nivel urbanístico y comercial.
- Desarrollar una gestión unitaria y compartir un modelo de funcionamiento y horarios.
- Promover el asociacionismo de los comerciantes y otros operadores e impulsar la modernización de sus asociados.
- Impulsar programas de sostenibilidad medioambiental y urbanística dentro de los ámbitos definidos.
- Fomentar la implicación, participación y adhesión de las asociaciones más representativas del sector de comercio.

El desarrollo de esta figura es competencia municipal, si bien la implicación un número importante de establecimientos comerciales conformando una asociación de empresarios se considera condición imprescindible.

Así mismo, en el marco del desarrollo del comercio urbano es competencia municipal del desarrollo de actuaciones de ordenación y mejora y recualificación del espacio público, así como actuaciones de mejora de la movilidad y accesibilidad, que acompañen y apoyen las estrategias de gestión definidas.





### 4.2.3. EL PAPEL DINAMIZADOR DE LOS MERCADOS MUNICIPALES

El plan entiende los mercados municipales y las lonjas como equipamientos comerciales tradicionales de especial significancia y elementos primigenios de la trama urbana comercial y que deben jugar un papel de especial importancia en la dinamización del comercio urbano que conviene reforzar y potenciar.

Para ello el plan propone el desarrollo de actuaciones de mejora de las instalaciones existentes y el refuerzo de su papel como dotaciones públicas que puedan a su vez generar sinergias con la actividad comercial y con el ámbito urbano donde se ubican.

Los Ayuntamientos (con la colaboración de las administraciones competentes) promoverán la consolidación de los Centros Urbanos Comerciales en torno a los Mercados Municipales, en las que los Mercados Municipales deben tener un papel principal, y promoverán la recualificación de sus entornos, priorizando la peatonalización, ordenando las áreas de carga y descarga y la disponibilidad de una red de aparcamientos de alta rotación en la cercanía de los mercados municipales.

Así mismo se considera que los Mercados Municipales, en tanto en cuanto equipamientos de carácter público, juegan un papel importante en las estrategias alimentarias y políticas de impulso a la agricultura ecológica y de proximidad, pudiendo convertirse en un canal de distribución prioritario de estos productos.

## 4.3. REFUERZO E INTEGRACIÓN DEL COMERCIO EN LAS ÁREAS TURÍSTICAS

### 4.3.1. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

El comercio en las áreas turísticas genera zonas comerciales con características específicas: un alto componente de estacionalidad, una venta orientada a productos específicos de carácter turístico, una intensa ocupación de la vía pública, y habitualmente en un contexto de publicidad agresiva.

Se pretende por tanto un refuerzo del comercio en estas áreas que permita superar su carácter estacional y, por tanto, asumir un papel dentro del modelo territorial comercial, garantizando el abastecimiento en proximidad en determinadas localidades de la isla.

Así mismo, la regulación establecida, trata de corregir algunos de los componentes negativos que el diagnóstico ha identificado.

### 4.3.2. ORIENTACIÓN E INSTRUMENTOS

La acción pública debe definir la mejora de la calidad del espacio público de forma acorde con una estrategia de recualificación del espacio público.

Para lograr una mejor integración del comercio en estos ámbitos, se establecen unas condiciones de aplicación complementarias sobre las de comercio urbano:

- Un control de la ocupación de la vía pública, fijando las reglas de ocupación de la misma con respeto a las concesiones administrativas de uso del espacio público cumpliendo la ley de accesibilidad, garantizando una correcta movilidad peatonal; y sin alteración de las características de paisaje urbano.





- Desarrollando desde los Ayuntamientos unas determinaciones de aplicación en los espacios privados de retranqueo, y unas condiciones coordinadas, con soluciones tipo obligatorias, y/o exigiendo proyectos unitarios por manzanas completas o calles.
- Estableciendo obligaciones para los locales que permanezcan cerrados en periodos, orientadas a paliar el impacto negativo de los locales que permanezcan cerrados fuera de la temporada estival, sobre los colindantes.
- Regulando los materiales y los tipos de cerramiento, la gestión de la limpieza, y el mantenimiento de los espacios privados abiertos visual o funcionalmente a la vía pública.

#### 4.4. EL PAPEL DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES DENTRO DEL MODELO TERRITORIAL COMERCIAL

El Plan pretende paliar la situación que ha venido dándose en los últimos años en relación a la implantación de todo tipo de establecimientos comerciales en las áreas industriales de la isla.

A la condición de área industrial se une la condición de ámbito periférico y alejado de los usos residenciales con los que el comercio presenta evidentes sinergias y grados de compatibilidad. En apartados anteriores de esta memoria se han reseñado en profundidad estas problemáticas.

Estas ubicaciones no contribuyen al refuerzo del modelo urbano de ciudad mediterránea, compacta, compleja, eficiente y cohesionada, y por tanto se considera necesario restringir los usos comerciales minoristas.

No obstante sí se considera que las áreas industriales tienen un papel importante dentro del modelo territorial comercial, siendo los lugares apropiados para acoger aquellos usos comerciales con mayores requerimientos de espacio y cuyas características específicas presentan además mayor compatibilidad con los usos industriales: comercio mayorista, usos logísticos y los usos comerciales especiales (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) para los que la propia Ley 11/2014 de Comercio de las Illes Balears establece mayores requerimientos de superficie en su consideración como gran establecimiento comercial.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-9BEACECB-9EF6-419A-9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:16 Pag.:52/66  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>



## 5. ARTICULACIÓN CON EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

### 5.1. DIAGNÓSTICO

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

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.
- 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.

### 5.2. OBJETIVO

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.

### 5.3. LÍNEAS DE ACTUACIÓN

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 m<sup>2</sup>, 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.

## 6. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN E IMPLANTACIÓN

### 6.1. 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 esta no debe ser considerada 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.

### 6.2. OBJETIVO

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 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.





## 6.3. LÍNEAS DE ACTUACIÓN

### 6.3.1. IDENTIFICACIÓN IMPACTOS Y EXTERNALIDADES

#### 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.
- **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.

#### 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.

### *Necesidad de una evaluación precisa de los impactos y externalidades*

El plan establece la necesidad de realizar una evaluación precisa 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.

### **6.3.2. 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.
- 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.

Identif. doc. elect.: ES-07CIMI-2019-9BEACECB-9EF6-419A-A9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:16 Pag.:57/65  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>





## 7. DOCUMENTACIÓN PARA UNA EVALUACIÓN DE LAS IMPLICACIONES TERRITORIALES DE LOS EQUIPAMIENTOS COMERCIALES

### 7.1. OBJETIVOS

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, en definitiva las implicaciones territoriales de una implantación comercial.

### 7.2. AUTORIZACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS COMERCIALES

El PDSECME se alinea con el procedimiento de autorización previsto en la Ley de Comercio, y la Disposición Transitorio Cuarta de la Ley de Comercio de las Illes Balears

- La **documentación** que acompañará la solicitud de autorización, y que entre otros documentos incluye la necesidad de aportar un estudio de implantación comercial, el instrumento previo habilitante.
- **Informe favorable del Ayuntamiento** del municipio donde se implante el equipamiento comercial
- Informe favorable del Consell Insular.

El informe del Consell Insular, de acuerdo con lo dispuesto en la DT 4ª y con este Plan Sectorial informa sobre los siguientes aspectos:

- Sobre el cumplimiento de las exigencias establecidas en este Plan sectorial; a esos efectos, la evaluación de los impactos, deberá tener en cuenta la totalidad de las actividades y usos que formen parte del equipamiento objeto de la tramitación.
- Sobre su incidencia en las infraestructuras y los servicios públicos supramunicipales. Para lo cual podrá recabar los informes específicos sobre las competencias de los respectivos departamentos:
  - Impacto de movilidad sobre la red de carreteras del Consell.
  - Impactos sobre el medio ambiente, paisaje y patrimonio, de acuerdo con las respectivas competencias.

### 7.3. NECESIDAD DE DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA

En todos los casos de implantación 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

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-9BEACECB-9EF6-419A-9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:16 Pag.:58/65  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaiudadana.org/cime/validadoc.aspx>





## MEMORIA

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.

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-9BEACECB-9EF6-419A-A9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:16 Pag.:59/65  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>



## 8. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PROGRAMACIÓN

### ■ CARÁCTER DEL PLAN

Este Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Menorca es un documento de ordenación del territorio, de carácter territorial y urbanístico.

Es su objeto *“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.*

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”*.

Por lo tanto se trata básicamente de un documento normativo y regulatorio, en el que se plantean determinaciones de aplicación plena (con carácter vinculante), de aplicación básica (vinculante en cuanto a sus fines y principios) o de aplicación orientativa (con carácter de recomendación).

### ■ INTERVENCIONES DERIVADAS DEL PDSECME

El plan prevé, que en su desarrollo, se acaben desarrollando algunas intervenciones específicas con el objeto de alcanzar el modelo territorial comercial propuesto.

No obstante, estas medidas deberán ser activadas por las administraciones competentes en materia de dinamización comercial si bien el Consell Insular de Menorca puede colaborar en su implantación. Se relacionan a continuación:

- Centros Urbanos Comerciales (CUC)

En el marco del desarrollo de comercio urbano el plan propone la creación Centros Urbanos Comerciales como figuras de organización comercial del conjunto de agentes económicos de una zona, con el objeto del desarrollo de una imagen y estrategia global de gestión y comercialización.

No obstante, el éxito de estas figuras depende, de manera primordial, de la iniciativa, impulso y colaboración de las asociaciones comerciantes que operan en el ámbito, así como de su aprobación por parte de la administración municipal.

En este sentido las administraciones competentes podrán apoyar la creación de estas figuras, la profesionalización de su gestión y la implantación de las medidas y actuaciones que el Centro Urbano Comercial pueda desarrollar mediante la definición de políticas de ayudas y subvenciones y el establecimiento de fórmulas de colaboración.

Para esta partida se estima, para las administraciones competentes en comercio y dinamización económica, un presupuesto de 600.000€ a desarrollar en un plazo de 5 años.

- Actuaciones de urbanismo comercial

Para el apoyo del comercio urbano y, de manera preferente, en aquellos supuestos en los que se haya constituido un Centro Urbano Comercial, el plan propone el desarrollo por parte de los Ayuntamientos de actuaciones de urbanismo comercial dirigidas a la formalización y adecuación funcional y ambiental







de las áreas comerciales urbanas (reurbanizaciones, o actuaciones de mejora en la movilidad y del paisaje urbano en áreas comerciales).

Para esta partida se estima, para las administraciones municipales, un presupuesto de 1.600.000 € a desarrollar en un plazo de 8 años.

- Mejoras en Mercados municipales y Lonjas

En el marco del apoyo al comercio urbano el plan considera a los mercados municipales y lonjas como elementos fundamentales, por su carácter de vertebradores de la trama urbana comercial.

Con objeto de reforzar este papel el plan establece iniciativas por parte de los Ayuntamientos en cuyos términos municipales se ubiquen dirigidas a:

- Promover su inserción en las políticas de centros urbanos comerciales.
- La mejora de sus entornos urbanos.
- La mejora de las instalaciones y desarrollo de programas específicos de dinamización e impulso de su papel comercial.

Se estima que las administraciones competentes en comercio, dinamización económica y titulares de los mercados municipales puedan invertir 250.000 € a desarrollar en el plazo de 5 años.

- Adaptación de la normativa urbanística al plan director.

Los planeamientos municipales en sus procesos de revisión o reformulación deberán adaptarse a las determinaciones establecidas en el Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Menorca.

No obstante, los recientes cambios normativos de la legislación urbanística de la Illes Balears hacen necesario la adaptación de los planeamientos municipales por lo que el proceso de adaptación al PDSECMé puede embeberse en este proceso de adaptación general sin que, por ello, implique mayores necesidades financieras.

La adaptación de la normativa urbanística deberá ser asumida por los recursos propios de las administraciones municipales.

- Otros aspectos a tener en cuenta

La aplicación del PDSECMé va a exigir, por parte de las administraciones competentes, un esfuerzo en el análisis de los proyectos de autorización la evaluación con objeto de verificar su cumplimiento.

No obstante, el procedimiento de autorización de los grandes establecimientos comerciales viene establecido por la Ley 11/2014 de Comercio de Illes Balears, que define el papel de los Ayuntamientos y de los Consejos Insulares en ellos, por lo que no se prevé que este hecho vaya a suponer mayores necesidades financieras para las administraciones públicas.

Así mismo el plan va a exigir a los operadores comerciales que, en la selección la ubicación e implantación de los establecimientos comerciales, sin perjuicio de la libertad de empresa, estos deban evaluar y seleccionar aquellas localizaciones e implantaciones y modos de integración que supongan un menor impacto ambiental sobre el territorio, una menor exigencia sobre movilidad y un menor impacto sobre la sostenibilidad económica y ambiental.

Identif. doc. elect.: ES-07CIMI-2019-9BEACECB-9EF6-419A-A9EE-A7F428799B5AB 01/02/2019 13:08:16 Pag.:61/65  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaciudadana.org/cime/validardoc.aspx>



Asimismo este plan exige la evaluación de las externalidades que puedan generar determinados equipamientos comerciales y el agente que debe asumir esas potenciales externalidades.

## 9. PROGRAMACIÓN

El desarrollo de las principales actuaciones que prevé el Plan –al menos las actuaciones generadas desde las administraciones- se prevé que se desplieguen en un periodo de 8 años, con la siguiente programación.

- La adaptación del planeamiento general se deberá realizar en las primeras cinco anualidades. El planeamiento de desarrollo se estima que será adaptado en un periodo superior.
- Los Planes de Centros Urbanos Comerciales de las diferentes localidades, que si bien no son obligatorios, si claramente recomendable su identificación y desarrollo, se ejecutarán de forma acorde con la prioridad, alcance y dimensión a cada municipio en función de sus características. Se prevé su desarrollo en cinco años desde la 2ª a la 7ª anualidad.
- Las diferentes intervenciones de urbanismo comercial contemplan intervenciones de alcance variable en función de la situación de partida. Pueden incluir intervenciones muy costosas reurbanización o mejoras de la movilidad, que se integran en las mejoras del espacio público urbano. Se prevé su desarrollo a lo largo de los 8 años de la programación.
- Por último las actuaciones de mejoras en mercados municipales y lonjas, oscilan entre instalaciones que están en continua mejora y otras pequeñas orientadas a habilitar espacios para mercados eventuales; y su desarrollo se prevé en cinco años a partir de la 3ª hasta la 8ª anualidad.

En total se estima que para el desarrollo de las actuaciones previstas por este plan será necesaria una inversión mínima por parte de las administraciones competentes de 2.450.000 € a desarrollar en el plazo de 8 años, con la siguiente programación anual:

PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES		ANUALIDAD							
ACTUACIONES		1	2	3	4	5	6	7	8
Adaptación del planeamiento urbanístico	Recursos ordinarios								
Planes de Centros Urbanos Comerciales	600.000€		120.000	120.000	120.000	120.000	120.000		
Actuaciones de urbanismo comercial	1.600.000€	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Mejoras en Mercados y Lonjas	250.000€			50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	
<b>TOTAL</b>	<b>2.450.000€</b>	<b>200.000</b>	<b>320.000</b>	<b>370.000</b>	<b>370.000</b>	<b>370.000</b>	<b>370.000</b>	<b>250.000</b>	<b>200.000</b>



## 10. RESUMEN EJECUTIVO

### 10.1. SÍNTESIS DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL PLAN Y DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS

#### El PDSECMé 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 PDSECMé 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 PDSECMé 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 PDSECMé 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 PDSECMé 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 PDSECMé establece una graduación de los diferentes tipos de Equipamientos Comerciales.

- El PDSECMé 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 e establece la necesidad de evaluar y de definición de las externalidades derivadas de la implantación de los equipamientos comerciales EC.**

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

- El PDSECM e establece condiciones limitantes en localizaciones consideradas como no aptas para soportar un uso de equipamiento comercial de alcance territorial.
- El PDSECM e 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 PDSECM e 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 PDSECM e establece CONDICIONES DE DISEÑO de los diferentes equipamientos comerciales**

Identif. doc. elect.: ES-07CIM-2019-9BEACECB-9EF6-419A-A9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:16 Pag.:64/65  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpeta.tadana.org/cime/validardoc.aspx>





- El PDSECM e 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 PDSECM e 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.

## 10.2. ÁMBITO DE REGULACIÓN

Este Plan sectorial regula los equipamientos comerciales en la totalidad de la isla de Menorca. Solamente es posible su implantación en suelo urbano, por lo tanto éste Plan solamente afecta al actual suelo clasificado como urbano o urbanizable –en base su previsión de ser transformado en suelo urbano-.

El ámbito global de suelo urbano se deberá ir adecuando a los sucesivos procesos de revisión o modificación de planeamiento urbanístico que afecten a clasificación de suelo.

## 10.3. ÁMBITOS DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

La suspensión de licencias derivadas del proceso de tramitación de este plan se ciñe a aquellas licencias de actividades comerciales que no cumplan lo dispuesto en este documento.

No existen suelos específicos en los que se suspenda la posibilidad de desarrollar establecimientos comerciales, sino que los establecimientos comerciales con condición de equipamiento comercial que se pretendan desarrollar deberán cumplir una serie de condiciones: superficie máxima comercial, condiciones de implantación, contenidos una documentación específica para su tramitación y la correcta evaluación de su impacto.

En resumen: no existen ámbitos de suspensión de licencias, pero sí limitación de las mismas por la obligación de cumplir nuevas condiciones que establece el PDSECM e.

No obstante se ha dispuesto de un régimen transitorio de aplicación a los procesos administrativos en determinadas fases de tramitación.

Identif. doc. elect.: ES-07CIIM-2019-9BEACECB-9EF6-419A-A9EE-A7F428799BAB 01/02/2019 13:08:16 Pag.:65/66  
Consell Insular de Menorca-07999- Org.:L03070009 Validar: <https://www.carpetaiudadana.org/cime/validardoc.aspx>

