



CONSELL INSULAR  
DE MENORCA

***PLA DIRECTOR SECTORIAL  
D'EQUIPAMENTS COMERCIALS PER A  
L'ILLA DE MENORCA***

**DOCUMENT D'ANÀLISIS  
DIAGNÒSTIC I AVANÇ**

**BLOC 1.- INFORMACIÓ**





## ÍNDEX

<b>1. INTRODUCCIÓ .....</b>	<b>5</b>
1.1. CONCEPTE DE PLA DIRECTOR .....	5
1.2. QUÈ ÉS EL PLA DIRECTOR SECTORIAL D'EQUIPAMENTS COMERCIALS.....	5
1.3. OBJECTIUS DEL PLA DIRECTOR. ....	5
<b>2. BLOC INFORMACIÓ.....</b>	<b>7</b>
2.1. ANÀLISI DETALLAT DE NORMATIVA D'APLICACIÓ I DE JURISPRUDÈNCIA RELLEVANT.....	7
MARC LEGISLACIÓ DE COMERÇ .....	7
INSTRUMENTS D'ORDENACIÓ TERRITORIAL QUE AFECTEN A L'ÀMBIT DEL PLA DIRECTOR.....	15
MARC URBANÍSTIC: LEGISLACIÓ ESTATAL I AUTONÒMICA. ....	22
INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT MUNICIPALS QUE REGULEN ASPECTES DELS EQUIPAMENTS COMERCIALS I LA SEVA ZONIFICACIÓ ESPECÍFICA.....	27
LA REGULACIÓ DEL PLANEJAMENT MUNICIPAL I LA SEVA COMPATIBILITAT I PERMISSIVITAT AMB L'ÚS COMERCIAL .	28
ANÀLISI DETALLAT DE LA REGULACIÓ DE L'ÚS COMERCIAL EN EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC .....	33
TAULES SÍNTESE COMPARATIVES DELS PARÀMETRES DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC RESPECTE A L'ÚS COMERCIAL .	76
MAPA ANÀLISI DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA .....	83
2.2. DIRECTORIO DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL E INVENTARIO DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES. ....	84
DADES DEL ANUARIO ECONÒMIC DE LA CAIXA 2012 .....	84
PRINCIPALS CARACTERÍSTIQUES DE L'INVENTARI DE GRANS ESTABLIMENTS COMERCIALS .....	86
EVOLUCIÓ RECENT I TENDÈNCIES: L·LICÈNCIES DE GRANS ESTABLIMENTS COMERCIALS CONCEDIDES.....	89
INVENTARI DE GRANS ESTABLIMENTS COMERCIALS I ÀREES DE DENSITAT COMERCIAL. ....	90
ANNEX CARACTERITZACIÓ COMERCIAL DE LES ENTITATS .....	91
MAPA "INVENTARI DELS EQUIPAMENTS COMERCIALS EXISTENTS" (01) .....	94
2.3. INFORMACIÓ DEMOGRÀFICA .....	97
LA POBLACIÓ SOBRE EL TERRITORI DE MENORCA .....	97
SISTEMES DE POBLAMENT A NIVELL D'ENTITATS.....	100
CARACTERÍSTIQUES DE LA POBLACIÓ .....	104
EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ .....	105
CARACTERÍSTIQUES DE LA POBLACIÓ PER MUNICIPIS, LA SEVA EVOLUCIÓ EN EL PERIODE 1998-2016.....	106
POBLACIÓ PER ENTITATS, I LA SEVA EVOLUCIÓ EN EL PERIODE 2000-2016 .....	114
LA FORTA POLARITZACIÓ DE LA DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ A MAÓ I CIUTADELLA. ....	117
MAPA "ANÀLISI DEMOGRÀFIC" .....	118
2.4. CAPACITAT D'ACOLLIDA RESIDENCIAL I TURÍSTICA .....	122
PARC D'HABITATGES EXISTENT.....	122
DISPONIBILITAT DE LLITS EN ALLOTJAMENT TURÍSTIC .....	125
CÀLCUL DE LA CAPACITAT MÀXIMA .....	126
2.5. ESTUDI DELS HÀBITS GENERALS DE COMPRA I COMERÇ .....	128
CATEGORITZACIÓ DEL CONSUM .....	128
DISTRIBUCIÓ DE LA DESPESA DE LES LLARS SEGONS TIPUS DE COMPRA.....	128
LA INFLUÈNCIA DEL TURISME EN EL CONSUM COMERCIAL .....	130
RELEVÀNCIA DEL SECTOR COMERCIAL I VARIACIONS ESTACIONALS. ....	131
CONEIXEMENT DIRECTE DELS HÀBITS DE COMPRA DELS CIUTADANS: QÜESTIONARIS. ....	136
RESUM DELS RESULTATS MÉS RELLEVANTS: .....	136
2.6. ANÀLISI DE LA XARXA VIÀRIA I LA MOBILITAT. ....	144
MAPA. SISTEMA DE MOBILITAT I COMUNICACIONS. ....	148





## 1. INTRODUCCIÓ

### 1.1. CONCEPTE DE PLA DIRECTOR

Art. 11. Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial:

*Els plans directors sectorials són els instruments d'ordenació específica que tenen per objecte regular, en àmbits materials determinats, **el planejament, la projecció, l'execució i la gestió dels sistemes generals d'infraestructures, equipaments, serveis i activitats d'explotació de recursos.***

En síntesi: un Pla Director és un instrument d'ordenació del territori concebut per regular un sector.

### 1.2. QUÈ ÉS EL PLA DIRECTOR SECTORIAL D'EQUIPAMENTS COMERCIALS

Atenent de manera específica al Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Menorca (PDSECMc):

- És un **pla** perquè ha de servir per planificar el futur.
- És **director** perquè afectarà a altres documents posteriors.
- És **sectorial** perquè es desenvolupa per regular des de la perspectiva d'un únic sector.
- És d'**equipaments comercials**, ja que regula el sector del comerç, des d'una perspectiva de l'interès públic, això és entès com a equipament al servei de la població.

Les circumstàncies actuals fan que sigui el moment adequat per a la redacció del Pla Director, motivat principalment als canvis legislatius sobre comerç, així com a la importància que els canvis del sector comercial pel que fa a la seva localització espacial i impacte sobre el sistema de mobilitat de l'illa.

### 1.3. OBJECTIUS DEL PLA DIRECTOR.

**En el marc de la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears "els consells insulars, mitjançant les previsions adequades en el pla territorial insular respecte o a través de l'elaboració i l'aprovació específica d'un **pla director sectorial**, han d'establir l'ordenació i les mesures de foment del sector comercial per aconseguir un desenvolupament harmoniós i coherent de l'ocupació i la utilització del sòl destinat a l'exercici d'activitats comercials."**

El PDSECMc és conseqüència del desenvolupament com un Pla Sectorial complementari que haurà de regular, des d'una perspectiva d'ordenació territorial, la implantació d'equipaments comercials.

Ordenar-la implantació dels equipaments comercials requerirà definir les **pautes i limitacions necessàries** que regulin la seva implantació. Les limitacions que s'imposin hauran d'atendre aspectes d'interès general i derivar-se d'una visió urbanística i d'ordenació del territori.

A més d'aquest objectiu general, el Pla Director haurà d'**establir els aspectes que hagin de ser avaluats**, així com els **continguts exigibles a les sol·licituds d'autorització** d'un Equipament Comercial.

Haurà de completar, d'acord amb la seva naturalesa reglamentària, el procés d'autorització dels equipaments comercials; per al que s'establirà una avaluació de les característiques del lloc (zona de l'illa), de l'entorn (accessos, disponibilitats) i l'entorn físic immediat (usos existents, estructura i dimensions del sistema viari).



El PDSECMa ha de, en tot cas:

- **Servir de marc per a la tramitació administrativa** dels permisos per a la instal·lació d'equipaments comercials per a les administracions responsables.
- **Establir els requisits, documentació i estudis necessaris** per a la seva tramitació.
- Establir uns **criteris generals o pautes d'exigències** en base a les característiques del tipus de centre comercial, adequades al context territorial en què es pretengui la seva ubicació.
- Servir de **regulació complementària per al planejament urbanístic municipal**. Per al que establirà els criteris i determinacions vinculants per a la redacció del planejament urbanístic.



## 2. BLOC INFORMACIÓ

### 2.1. ANÀLISI DETALLAT DE NORMATIVA D'APLICACIÓ I DE JURISPRUDÈNCIA RELLEVANT.

S'analitza en aquest punt el marc normatiu existent i la seva incidència a l'àmbit del Pla director, atenent els elements

- Marc legislatiu de comerç: legislació europea, estatal i autonòmica.
- Instruments d'ordenació territorial que afecten a l'àmbit del Pla director.
- Marc urbanístic: legislació estatal i autonòmica.
- Instruments de planejament municipals que regulin aspectes dels equipaments comercials i la seva zonificació específica.

#### MARC LEGISLACIÓ DE COMERÇ

##### LEGISLACIÓ EUROPEA.

#### **DIRECTIVA 2006/123/CE, DE 12 DE DESEMBRE, RELATIVA ALS SERVEIS DEL MERCAT INTERIOR**

La Directiva 2006/123/CE, també coneguda com a Directiva de Serveis o Directiva Bolkestein, prenent el cognom del Comissari Europeu que la va proposar i va defensar, estableix serioses restriccions a les limitacions en l'exercici de les activitats econòmiques.

És el text de referència que, en ser trasposat a la legislació espanyola, ha establert els nous criteris sobre la regulació de centres comercials. Aquesta circumstància, ha suposat la revisió de la regulació comercial a l'Estat i a les CCAA amb un difícil procés que va, entre el caràcter liberalitzador que promou la Directiva, i el desenvolupament regulatori relatiu als centres comercials que intentava -amb caràcter general- limitar la aparició de centres comercials de grans dimensions, perifèrics i de gran impacte sobre el comerç tradicional, i per tant sobre els teixits urbans tradicionals.

La Directiva, i la seva transposició i interpretació, han suposat la reforma del marc legislatiu sobre regulació d'activitats comercials i, per tant, dels arguments del Tribunal Suprem en els conflictes jurídics.

La Directiva té un objectiu ampli:

*L'eliminació de les barreres que obstaculitzen el desenvolupament de les activitats de serveis entre Estats Membres. És un mitjà essencial de reforçar la integració entre els pobles d'Europa i de fomentar un progrés econòmic i social equilibrat i sostenible.*

Estableix un criteri de simplificació administrativa:

*Reduir el nombre de procediments i tràmits aplicables a les activitats de serveis i en assegurar-se que aquests procediments i tràmits són indispensables per aconseguir un objectiu d'interès general i que no hi ha solapaments entre ells, tant en el contingut com en la finalitat.*

No obstant això, reconeix de forma explícita:



*Cal garantir que l'autorització doni accés, com a norma general, a una activitat de serveis, o al seu exercici, en tot el territori nacional, llevat que estigui objectivament justificat exigir una autorització individual per a cada establiment - per exemple, per a cada implantació de grans superfícies comercials -, o una limitació de l'autorització a un lloc específic del territori nacional, per una raó imperiosa d'interès general.*

I reconeix com a raons "d'interès general"

*Per exemple, la protecció del medi ambient justifica que s'exigeixi una autorització individual per a cada instal·lació física en el territori nacional. Aquesta disposició no afecta les competències regionals o locals sobre concessió d'autoritzacions als Estats membres.*

### **LEGISLACIÓ ESTATAL.**

#### **LLEI 17/2009, DE 23 DE NOVEMBRE, SOBRE EL LLIURE ACCÉS A LES ACTIVITATS DE SERVEIS I EL SEU EXERCICI.**

L'objecte d'aquesta llei és la transposició de la Directiva de Serveis a l'ordenament jurídic espanyol, establint:

*Les disposicions generals necessàries per facilitar la llibertat d'establiment dels prestadors i la lliure prestació de serveis, simplificant els procediments i fomentant, al mateix temps, un nivell elevat de qualitat en els serveis, així com evitar la introducció de restriccions al funcionament dels mercats de serveis que, d'acord amb el que estableix aquesta llei, no resultin justificades o proporcionades.*

Preveu, per tant, la llibertat d'establiment (art. 4), indicant per a això els principis aplicables als requisits exigits (art. 9), que s'han de basar en criteris de no discriminació, justificació en base a l'interès general, proporcionalitat, claredat, objectivitat, publicitat i transparència, i prohibint supeditar l'accés a una activitat de serveis en, entre d'altres, requisits de naturalesa econòmica (art. 10).

Com a conseqüència de l'aprovació de la Llei 17/2009 va ser necessari adaptar el marc normatiu estatal de rang legal al que disposa en ella, per la qual cosa es va aprovar la Llei 25/2009, de 22 de desembre, que modificava 48 lleis. Per això és també coneguda com a Llei Òmnibus.

La Llei d'Ordenació del Comerç Minorista i la Llei d'Avaluació d'Impacte Ambiental van ser, però, objecte d'adaptació per mitjà de lleis específiques.

#### **LLEI 7/1996, DE 15 DE GENER, D'ORDENACIÓ DEL COMERÇ DETALLISTA I MODIFICACIONS.**

La Llei 7/1996 estableix el règim jurídic general del comerç detallista. Defineix, en el seu article 2, el concepte d'establiment comercial i estableix, per a l'activitat comercial, els principis de llibertat d'empresa (art. 3), lliure circulació de béns (art. 4) i llibertat d'establiment comercial (art. 5).

Aquesta llei es va adaptar al nou marc establert per la Llei 17/2009, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici, mitjançant una llei específica, la Llei 1/2010, d'1 de març.





Successives reformes de la llei han modificat l'article 6, en relació amb la instal·lació d'establiments comercials, deixant la seva redacció consolidada com segueix:

**Article 6. Obertura, trasllat o ampliació d'establiments comercials.**

1.. *Amb caràcter general, l'obertura, trasllat o ampliació d'establiments comercials no estarà subjecta a règim d'autorització.*

2. *No obstant l'anterior, l'obertura, trasllat o ampliació d'establiments comercials podrà quedar sotmesa a una única autorització que es concedeix per temps indefinit quan les instal·lacions o infraestructures físiques necessàries per a l'exercici de l'activitat siguin susceptibles de generar danys sobre el medi ambient, l'entorn urbà i el patrimoni històric-artístic, i aquestes raons no puguin salvaguardar mitjançant la presentació d'una declaració responsable o d'una comunicació prèvia. El règim d'autorització ha d'estar motivat suficientment en la llei que estableixi aquest règim.*

3. *Les autoritzacions o declaracions responsables per a l'obertura o ampliació de l'establiment no podran contemplar requisits que no estiguin lligats específicament a la instal·lació o infraestructura i hauran d'estar justificats en raons imperioses d'interès general.*

*En tot cas els requisits hauran de ser no discriminatoris, proporcionats, clars i inequívocs, objectius, fets públics amb antelació, predictibles, transparents, accessibles, i atendran únicament a criteris basats en les raons assenyalades en l'apartat 2.*

4. *En cap cas, es poden establir requisits de naturalesa econòmica, entre d'altres, aquells que supediten l'atorgament de l'autorització a la prova de l'existència d'una necessitat econòmica o d'una demanda en el mercat o a un excés de l'oferta comercial, a que s'avaluïn els efectes econòmics, possibles o reals, de l'activitat o que es faci una apreciació de si l'activitat s'ajusta als objectius de programació econòmica establerts per l'autoritat competent, o aquells que puguin directament o indirectament anar dirigits a la defensa d'un determinat model econòmic o empresarial dins del sector. Així mateix es prohibeix la intervenció de competidors en els procediments d'autorització que, si s'escau s'estableixin per a la instal·lació d'establiments comercials.*

*Els règims d'intervenció administrativa s'ajustaran al que preveu la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici i a la Llei 20/2013, de 9 de desembre, de garantia de la unitat de mercat. En concret, no podran contenir requisits prohibits de l'article 10 de la Llei 17/2009, de 23 de novembre, ni actuacions que limitin la llibertat d'establiment i la llibertat de circulació de l'article 18 de la Llei 20/2013, de 9 de desembre.*

5. *L'atorgament de les autoritzacions a què es refereixen els apartats anteriors correspondrà a l'administració territorial competent. El procediment administratiu integrarà tots els tràmits necessaris per a l'obertura, trasllat o ampliació dels establiments comercials. Les sol·licituds presentades s'han de resoldre i notificar a l'interessat en un termini màxim de tres mesos, transcorregut el qual, s'entendrà estimada la sol·licitud per silenci administratiu.*

*Les autoritzacions es poden transmetre a tercers prèvia comunicació a l'administració atorgant.*



**LLEI 12/2012. DE 26 DE DESEMBRE, DE MESURES URGENTS DE LIBERALITZACIÓ DEL COMERÇ I DE DETERMINATS SERVEIS**

El Títol I d'aquesta Llei tracta de mesures d'impuls del comerç. El seu objectiu principal és

*l'impuls i dinamització de l'activitat comercial detallista i de determinats serveis mitjançant l'eliminació de càrregues i restriccions administratives existents que afecten l'inici i exercici de l'activitat comercial, en particular, mitjançant la supressió de les llicències d'àmbit municipal vinculades amb els establiments comercials, les seves instal·lacions i determinades obres prèvies.*

En el seu article 3 s'estableix la inexigibilitat de llicència prèvia per a l'inici i desenvolupament de determinades activitats comercials i serveis:

**Article 3. Inexigibilitat de llicència.**

*1. Per a l'inici i desenvolupament de les activitats comercials i serveis que defineix en l'article anterior, no es pot exigir per part de les administracions o entitats del sector públic l'obtenció d'una llicència prèvia d'instal·lacions, de funcionament o d'activitat, ni altres de classe similar o anàlogues que subjectin autorització a prèvia l'exercici de l'activitat comercial a desenvolupar o la possibilitat mateixa de l'obertura de l'establiment corresponent.*

(...)

Les activitats comercials i de serveis a què fa referència s'identifiquen a l'article 2 de la Llei, la redacció consolidada de la qual és com segueix: successives modificacions (Llei 20/2013 i Llei 14/2013)

**Article 2. Àmbit d'aplicació.**

*1. Les disposicions que conté en el títol I d'aquesta Llei s'apliquen a les activitats comercials detallistes i a la prestació de determinats serveis **previstos en l'annex d'aquesta Llei**, realitzats a través d'establiments permanents, situats en qualsevol part del territori nacional, i la superfície útil d'exposició i venda al públic no sigui superior a **750 metres quadrats**.*

(...)

La redacció inicial de la Llei establia el límit de la superfície útil d'exposició i venda al públic en 300 m<sup>2</sup> i en successives modificacions (Llei 20/2013 i Llei 14/2013), queda definida en 750 m<sup>2</sup>.

**LLEI 20/2013, DE 9 DE DESEMBRE, DE GARANTIA DE LA UNITAT DE MERCAT.**

Aquesta llei desenvolupa els principis generals necessaris per garantir la unitat de mercat.

*Article 26. Procediment en defensa dels drets i els interessos dels operadors econòmics per les autoritats competents.*

*4. Per a la resolució d'aquesta reclamació, les autoritats competents han d'actuar i cooperar a través de la xarxa de punts de contacte per a la unitat de mercat i solució de diferències; són punts de contacte*

*a) La Secretaria del Consell per a la Unitat de Mercat.*



b) La Comissió Nacional dels Mercats i la Competència.

c) Cada departament ministerial.

**d) L'autoritat que designi cada comunitat autònoma o ciutat amb estatut d'autonomia.**

En aquest sentit assenyalar que el **Institut d'Estudis Autonòmics** de les IB (IEA) ha estat designat com a autoritat o punt de contacte per als processos relatius als mecanismes de protecció dels operadors econòmics, consumidors i usuaris en l'àmbit d'aquest marc legal (BOIB núm. 77 de 2014.06.07), i per tant aquest organisme regula a la comunitat autònoma de les Illes balears el pla de racionalització normativa de la unitat de mercat.

### **LEGISLACIÓ DE LES ILLES BALEARS.**

#### **ANTECEDENTS**

L'origen de l'atribució a la Illes Balears de la competència en matèria de comerç interior prové de l'article 1 de la Llei Orgànica 2/1996, de 15 de gener, complementària de la ordenació del comerç detallista, materialitzada en la reforma de l'Estatut de 1999 .

L'última reforma de l'Estatut, de l'any 2007, confirma, en el seu article 30.42, l'atribució de competències exclusives en matèria de comerç interior, sense perjudici del que disposen els articles 38, 131 i els números 11 i 13 de l'apartat 1 de l' article 149 de la Constitució. Aquestes competències comprenen, entre d'altres aspectes, l'ordenació de l'activitat comercial i les condicions per a exercir l'activitat comercial.

La Llei 11/2001 de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears, constitueix la legislació que desenvolupa les competències en matèria de comerç. Va ser modificada, entre d'altres, per la Llei 8/2009, de 16 de desembre, per a la seva adaptació a la Directiva 2006/123 / CE.

En ella s'estableix el règim administratiu dels establiments comercials, definint aquest concepte, categoritzant el gran establiment comercial i definint la llicència autonòmica per a la implantació, ampliació de l'activitat o el trasllat d'aquests últims.

#### **LLEI 11/2014, DE 15 D'OCTUBRE, DE COMERÇ DE LES ILLES BALEARS.**

A fi d'adaptar el marc legal que regula el comerç a les Illes Balears als nombrosos canvis que hi ha hagut des de la seva aprovació, s'opta per desenvolupar una nova Llei de comerç que deroga la Llei 11/2001, i que tracta de fixar una regulació "*clara i sistemàtica de l'activitat comercial*".

La Llei 11/2014 de comerç de les Illes Balears es desplega en 4 àmbits d'actuació:

- **La regulació de conceptes bàsics:** definicions, concepte d'establiment comercial i categories.
- **La simplificació administrativa:** simplificació documental dels processos administratius, supressió del Registre General de Comerç, etc.
- **La regulació de la instal·lació dels establiments comercials,** fixant un límit general d'impacte territorial per condicionar la determinació dels grans establiments comercials en l'àmbit de la comunitat autònoma de les Illes Balears. Per a això:



- S'estableix el concepte i les categories dels establiments comercials.
  - Es manté un règim d'autorització autonòmica per els grans establiments comercials i es regula el procediment per a l'obtenció de l'autorització (art.14).
  - Exigeix la condició de solar. La construcció de qualsevol gran centre comercial hagi de situar-se en una parcel·la de sòl urbà amb condició de solar. (Art.14 3)
  - Aposta decidida pel comerç urbà, amb la inclusió de la figura dels centres comercials urbans, propiciant la revitalització de l'activitat comercial amb la promoció del comerç de proximitat i que eviti els desplaçaments.
- **Limitació l'àmbit d'aplicació de la llei**, de manera estricta, a l'activitat comercial. No inclou, per tant, la regulació de l'ordenació territorial, que ha de ser objecte d'una regulació específica, preveient per a això únicament la necessitat que els consells insulars estableixin l'ordenació i les mesures de foment del sector comercial per a un desenvolupament harmònic del ús del sòl. Així, el preàmbul de la llei, assenyala:

*“Aquesta llei no estableix cap limitació fonamentada en raons de planificació econòmica, que són les prohibides, sinó que pretén **preservar el medi ambient** i que, **mitjançant els plans directors sectorials** que aprovaran els consells insulars, es procedeixi a un creixement ordenat dels establiments comercials que tingui en compte el fet diferencial de ser un arxipèlag, les diferents característiques de cada una de les illes i el valor innegable del nostre medi ambient”.*

### **DECRET LLEI 2/2015, DE 24 DE JULIOL, DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA DE GRANS ESTABLIMENTS COMERCIALS**

Modifica aspectes puntuals de la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears, a fi d'adaptar aquesta al marc bàsic estatal. Per a això, es realitzen els següents ajustos:

- **Llicència única i autonòmica:** Modifica l'article 13 per establir que el procediment d'obtenció de l'autorització comercial és únic i de competència autonòmica, i que integrarà la intervenció de les altres administracions amb competències sectorials afectades, de manera que l'operador vegi simplificada la seva tramitació.
- **Ajust de procediment i termini per a l'autorització:** Modifica l'article 14, per establir una regulació mínima del procediment per a l'obtenció de l'autorització comercial, així com per adaptar els terminis de la seva tramitació i el sentit del silenci al que estableix la legislació estatal bàsica.
- **Requisits específics de zones de gran afluència turística:** Es reforma l'apartat 8 de l'article 22, adaptant els requisits per a la declaració de zona de gran afluència turística a les últimes modificacions que ha patit la legislació estatal bàsica.
- **Silenci positiu en el procediment:** Es modifica l'apartat 3 de l'article 23 per adaptar el sentit del silenci al que estableix la legislació estatal bàsica en matèria de procediment

### **LLEI 17/2016, DE 16 DE DESEMBRE, DE MODIFICACIÓ DE LA LLEI 11/2014, DE 15 D'OCTUBRE, DE COMERÇ DE LES ILLES BALEARS**

La Llei 17/2016 realitza diversos ajustos i modificacions en la Llei 11/2014 a fi d'una millor adequació de diversos aspectes a la realitat del sector comercial. Entre aquestes modificacions cal citar:



- S'inclou en la tramitació de l'autorització comercial de grans establiments comercials **un informe favorable dels ajuntaments i consells insulars competents sobre la seva incidència en les infraestructures i serveis públics**, a fi de preservar i assegurar la mobilitat davant l'impacte que pogués generar la implantació de aquest tipus d'establiments.
- Regulació dels diumenges i festius d'obertura autoritzada.
- Diversos ajustos en la regulació de les zones de gran afluència turística, de manera especial quan aquestes zones abastin polígons industrials.
- S'estableixen noves funcions per a la Comissió Interinsular Assessora de Comerç.
- L'adequació al marc bàsic estatal en la classificació de diverses infraccions administratives.

### **Llei 1/2017, de 12 de maig, de Cambra Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de les Illes Balears (BOIB núm. 61, de 8 de maig de 2017)**

En la seva disposició addicional segona modifica l'article 19 de la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears;

#### **CONCLUSIONS**

El marc jurídic referit en els apartats anteriors, així com les interpretacions i la jurisprudència generada permeten definir el **marc en el qual pot operar el Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Menorca**.

La Directiva de serveis de mercat interior, assenyala de forma explícita que les possibles limitacions d'una autorització d'implantació d'un establiment comercial a **raons imperioses d'interès general**.

L'article 4 de la Directiva, defineix "raó imperiosa d'interès general" com:

*Raó reconeguda com a tal en la **jurisprudència del Tribunal de Justícia**, incloses les següents: l'ordre públic, la seguretat pública, la protecció civil, la salut pública, la preservació de l'equilibri financer del règim de seguretat social, la protecció dels consumidors, de els destinataris de serveis i dels treballadors, les exigències de la bona fe en les transaccions comercials, la lluita contra el frau, **la protecció del medi ambient i de l'entorn urbà**, la sanitat animal, la propietat intel·lectual i industrial, la conservació del patrimoni històric i artístic nacional i els objectius de la política social i cultural.*

Entre les raons imperioses reconegudes pel Tribunal de Justícia s'inclouen, entre d'altres:

- **La protecció del medi ambient i de l'entorn urbà.**
- **L'ordenació del territori.**
- **La conservació del patrimoni històric i artístic.**

La Llei 17/2009 que transposa aquesta directiva a l'ordenament jurídic espanyol assenyala que els requisits que s'estableixin, justificats en raons d'interès general, s'han de basar en criteris de:

- No discriminació.
- Proporcionalitat.
- Claredat.
- Objectivitat.
- Publicitat.
- Transparència.



Es prohibeix supeditar l'accés a una activitat de serveis en, entre d'altres, requisits de naturalesa econòmica. No podran, per tant, limitar o possibilitar la implantació d'equipaments comercials, si es justifica:

- Com a conseqüència d'una valoració de l'oferta i la demanda comercial.
- Sobre la base del impacte sobre els competidors.
- Per acreditar l'existència d'una necessitat econòmica o de demanda en el mercat.
- Combinar la protecció del comerç tradicional amb la garantia.
- D'acord amb la lliure competència -millor i suficient concurrència -, buscant el benefici últim del consumidor.
- Protegir els interessos dels comerciants ja establerts, eliminant o frenant la implantació de futurs competidors.

A manera de conclusions es pot assenyalar que **els instruments d'ordenació del territori tenen capacitat d'ordenar la implantació d'equipaments comercials sobre criteris basats en la protecció del medi ambient i l'entorn urbà**, així com donar resposta als **problemes territorials i urbanístics** que es deriven de la seva instal·lació: **condicionament de la classe de sòl, accessibilitat, mobilitat, impacte paisatgístic, integració urbana, etc.**

Els règims d'autorització previstos s'han d'aplicar de manera no discriminatòria, justificades en raons imperioses d'interès general, adequades a l'objectiu previst i que no vagin més enllà del que és necessari per assolir aquest objectiu.



## INSTRUMENTS D'ORDENACIÓ TERRITORIAL QUE AFECTEN A L'ÀMBIT DEL PLA DIRECTOR

### LOT. LLEI 14/2000, DE 21 DE DESEMBRE, D'ORDENACIÓ TERRITORIAL.

Estableix el repertori dels instruments d'ordenació territorial de les Illes Balears i situa en el seu vèrtex, com a instrument superior i bàsic, les Directrius d'Ordenació Territorial (DOT).

En desenvolupament de les DOT, s'estableixen els Plans Territorials Insulars, com els instruments generals d'ordenació del territori de les Illes de Mallorca, Menorca, Eivissa i Formentera.

Finalment, defineix els plans directors sectorials, com a disposicions de caràcter reglamentari en l'ordenament jurídic.

En els seus articles 11 i següents estableix: la naturalesa i classes de Plans Directors, el seu contingut, i el procediment de elaboració i aprovació.

- **Contingut**

a) *Definició dels objectius que es persegueixen amb el pla.*

b) *Anàlisi dels aspectes sectorials als quals es refereix el pla i formulació d'un diagnòstic d'eficàcia en relació amb el sistema general d'assentaments humans, amb l'activitat econòmica i amb el medi ambient i els recursos naturals.*

c) *Articulació amb els plans territorials insulars i amb el planejament municipal existent, amb determinació expressa de les vinculacions que es creïn.*

d) *Justificació i definició de l'esquema general de les infraestructures, les obres, les instal·lacions i els serveis que es prevegin, tenint en compte la incidència ambiental.*

....

g) *Estudi econòmic financer que valori les obres i les actuacions i estableixi els recursos directes i indirectes amb els quals es pretenen finançar.*

h) *Fixació dels sistemes d'execució, de les prioritats i de la programació de les actuacions.*

i) *Mesures de suport encaminades a promoure les actuacions que afavoreixin la consecució dels objectius assenyalats.*

j) *Mesures encaminades a minimitzar l'impacte de les infraestructures sobre el medi i a aconseguir un ús sostenible dels recursos naturals.*

- **Procediment de elaboració**

a) *El procediment s'ha d'iniciar per l'òrgan competent d'acord amb el reglament orgànic de cada consell insular.*

b) *L'aprovació inicial correspon al Ple del consell insular.*

c) *Acordada l'aprovació inicial, el pla s'ha de sotmetre a informació pública i a consulta de les administracions interessades, en els mateixos termes previstos per a la tramitació dels plans territorials insulars.*



*d) Un cop redactat el text definitiu del pla, serà aprovat pel Ple del consell insular, amb l'informe previ de la Comissió de Coordinació de Política Territorial.*

**DOT. LLEI 6/1999, DE 3 D'ABRIL, DE LES DIRECTRIUS D'ORDENACIÓ TERRITORIAL DE LAS ILLES BALEARS**

Les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears tenen com a objectiu primordial definir un model territorial per a les Illes Balears, a fi de promoure un desenvolupament territorial i sectorial equilibrat, la sostenibilitat ambiental i dels recursos, la protecció de la qualitat ambiental, el paisatge, la biodiversitat i el patrimoni.

Les Directrius, d'acord amb el que preveu la legislació d'ordenació del territori, defineixen els plans territorials parcials com els instruments per a l'ordenació d'àrees homogènies supramunicipals, així com els seus continguts, tramitació i àmbits i criteris per a la seva redacció:

- **Tramitació.**

*Article 13*

*1. Els instruments per a l'ordenació de les àrees homogènies de caràcter supramunicipal són els plans territorials parcials previstos a la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears.*

*2. L'aprovació dels plans territorials parcials implicarà la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis corresponents amb la finalitat d'expropiació o d'imposició de servituds.*

*Article 14*

*La redacció i l'aprovació, mitjançant decret, dels plans territorials parcials correspon al Govern de les Illes Balears que els tramitarà d'acord amb l'article 19.1 de la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears, amb l'informe previ, d'acord amb les competències respectives, dels consells insulars, de la Delegació del Govern a les Illes Balears, de les mancomunitats i dels ajuntaments afectats. En tot cas, en l'elaboració de l'instrument es complirà el que disposa l'article 80.1 d'aquesta llei.*

- **Àmbit i criteris per a la redacció del Pla Territorial Parcial de Menorca.**

*Article 44*

*Atenent a les especials característiques de cada zona, el Pla Territorial Parcial de Menorca ordenarà el seu àmbit territorial segons els següents criteris:*

- 1. L'equilibri interterritorial.*
- 2. La coordinació supramunicipal entre els ajuntaments.*
- 3. La promoció del patrimoni natural i de les activitats agràries.*
- 4. La reconversió territorial i l'estructuració dels processos de desenvolupament urbà.*





5. *La incorporació i la previsió de l'estructura territorial de l'illa d'acord amb els instruments d'ordenació territorial i amb el Pla Hidrològic de les Illes Balears, considerant l'eix Maó-Ciutadella de Menorca.*

**PTI. PLA TERRITORIAL INSULAR DE MENORCA (AP. DEFINITIVA 25/04/2003) I MODIFICACIONS POSTERIORIS**

En el moment de la redacció del present Pla Director Sectorial el Pla Territorial Insular de Menorca es troba en revisió.

EL Pla Territorial vigent estableix, en el seu Títol III, Capítol VI, article 18, les previsions i condicions que regiran per a l'ús del sòl "equipament comercial", aplicables de manera directa i immediata.

En el seu apartat 1, estableix com a principis rectors de les solucions i decisions sectorials i urbanístiques, els següents:

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 fi de reduir els desplaçaments.*
  - 1.4. *Flexibilitat en l'oferta, donada l'estacionalitat de la demanda.*

A més, estableix les següents previsions:

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'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.*
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 acrediti no implicar un impacte comercial negatiu sobre el teixit del comerç detallista 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 obstant aquestes previsions s'han vist alterades de manera substancial per l'expressat en la Norma Territorial Cautelar que anul·la la gran part d'aquest article, i que es desenvolupa en el punt següent.**



**NTT - NORMA TERRITORIAL TRANSITÒRIA (APROVACIÓ DEFINITIVA 22/12/2014, BOIB 05/01/2015)**

La Norma Territorial Transitòria (NTT) estableix correccions en la nova regulació dels equipaments comercials, de forma d'acord a la Directiva 2006/123 / CE, de serveis de mercat interior.

A la NTT s'estableix la desaparició de la major part del contingut referit a equipament comercial al PTI, i que es desenvolupava en l'article 18, que proposava: limitar les posicions de domini, l'exclusió d'ús de gran superfície comercial, i el establiment no especialitzats de grans dimensions. Determina els principis als quals s'ha d'ajustar l'ordenació urbanística municipal pel que fa al règim d'utilització de sòl per a equipaments comercials.

D'acord amb l'article 4 de la NTT

**Article 4. Equipament comercial**

1. *Queda desplaçat i sense aplicabilitat l'article 18 del PTI, a excepció dels apartats 3 i 4, que es mantenen.*
2. *L'ordenació urbanística municipal, en determinar el règim d'utilització de sòl per a equipaments comercials, s'ajustarà als següents principis*
  - a) *Promoció de la lliure competència i de la competitivitat de les empreses comercials detallistes.*
  - b) *Manteniment del comerç com a element rellevant de la base econòmica local.*
  - c) *Aprovisionament habitual a escala local, per reduir els desplaçaments.*
  - d) *Flexibilitat en l'oferta, donada l'estacionalitat de la demanda.*

Per tot això l'article 18 del PTI quedaria del següent 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 madeira 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 de limitades 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.*

D'altra banda s'estableixen una sèrie de principis per a l'ordenació urbanística municipal en relació amb el sòl d'equipaments comercials:

2. *L'ordenació urbanística municipal, en determinar el règim d'utilització de sòl per a equipaments comercials, s'ajustarà als següents principis*



- a) *Promoció de la lliure competència i de la competitivitat de les empreses comercials detallistes.*
- b) *Manteniment del comerç com a element rellevant de la base econòmica local.*
- c) *Aprovisionament habitual a escala local, per reduir els desplaçaments.*
- d) *Flexibilitat en l'oferta, donada l'estacionalitat de la demanda.*

**DEROGACIÓ PARCIAL DE LA NORMA TERRITORIAL TRANSITÒRIA (APROVACIÓ INICIAL 20/03/2017, BOIB 25/03/2017)**

Amb data 20/03/2017 el Ple del Consell Insular va aprovar la derogació parcial de la Norma Territorial Transitòria, deixant sense efecte l'Acord del Ple del CIM de 2016.03.21 pel qual s'aprovava inicialment la fi de la vigència de la NTT.

**NORMA TERRITORIAL CAUTELAR (46 NTC 16101) PREVIA A LA FORMULACIÓ DEL PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE EQUIPAMENTS COMERCIALS DE MENORCA (AP. DEFINITIVA 18/07/2016, BOIB 21/07/2016)**

Atenent a l'article 17 de la Llei 14/2000, d'ordenació territorial, que faculta l'òrgan competent per dictar l'acte d'iniciació del procediment de formulació -revisió o modificació- d'un instrument d'ordenació territorial, a elaborar una norma territorial cautelar, que regirà fins que s'aprovi inicialment l'instrument d'ordenació corresponent.

En aquesta s'estableix un **règim transitori** per a la implantació de grans establiments comercials, fins a l'aprovació definitiva del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Menorca.

Els principals aspectes regulats són:

- Recull la regulació de grans establiments comercials d'acord la redacció de la Llei 11/2014 de Comerç:
  - Es **defineix gran establiment comercial**, per a l'àmbit de l'illa de Menorca, als establiments comercials a l'engròs o al detall, individuals o col·lectius, que tinguin una superfície útil per a l'exposició i la venda superior a 400 m<sup>2</sup>.
  - Assenyala, així mateix, **excepcions** per a establiments d'exposició i venda de determinats productes (de venda especial), establint per a aquests la seva consideració com a gran establiment comercial per a aquells amb una superfície útil per a l'exposició i venda superior a 1.500 m<sup>2</sup>.
  - Els mercats municipals i ambulants no tenen consideració de gran establiment comercial. En el cas d'establiments individuals situats dins els mercats municipals que superin els límits de superfície d'exposició i venda definits tindran la consideració de gran establiment comercial.
- **Suspènre cautelarment la implantació** de grans establiments comercials a l'illa.
- El règim establert per la Norma Territorial Cautelar no és aplicable als establiments comercials que hagin obtingut l'autorització autonòmica per a la seva instal·lació amb anterioritat a aprovació inicial (Disposició transitòria)



Així mateix en la seva Memòria justificativa estableix el conjunt de principis que inspiren la norma:

- La **insularitat** com a fet diferencial i condicionant, i la rellevància del fet de la condició de Menorca com a **reserva de la biosfera**, la qual cosa fa necessària una ordenació de les implantacions comercials que tendeixi a afavorir l'**equilibri territorial i minimitzar** la necessitat de **desplaçaments**.
- La necessitat d'atendre a la Directiva de Serveis de mercat interior, que assenyalava que el règim d'autoritzacions haurà d'estar subjecte a criteris de concreció, proporcionalitat, objectivitat i possibilitat de ser avaluats.
- Aquests **criteris** es concreten, en el cas de Menorca a:
  - La distribució comercial en un àmbit territorial limitat
  - La protecció ambiental i de l'entorn urbà
  - L'ordenació del territori
  - La preservació dels espais agrícoles, ramaders i forestals com a reserves estratègiques del sòl rústic
  - La protecció del patrimoni històric, artístic i etnològic
  - Les aptituds territorials en base a les infraestructures existents
- Apunta els **principis** per a l'elaboració del PDSECM:
  - Impuls a l'activitat econòmica
  - Conservació dels valors territorials i ambientals.
  - Preservació de determinades activitats tradicionals.
  - El foment del comerç de proximitat
  - La necessitat d'una regulació estricta dels usos comercials als polígons industrials i de serveis.

Més enllà de la legislació autonòmica (tal i com s'esmenta en la memòria justificativa de la NTC)

Es compta amb el marc que el legislador estatal ha anat elaborant per adaptar-se a les directives europees i que ha donat lloc a la reforma, mitjançant el Reial decret llei 20/2012, de 13 de juliol, **de mesures per garantir l'estabilitat pressupostària i de foment de la competitivitat**, de les lleis estatals 7/1996, de 15 de gener, d'**ordenació del comerç al detall**, i 1/2004, de 21 de desembre, d'**horaris comercials**, amb la finalitat essencial d'impulsar la dinamització de la activitat comercial al detall i eliminar les càrregues i restriccions administratives en l'exercici d'aquesta activitat.



## MARC URBANÍSTIC: LEGISLACIÓ ESTATAL I AUTONÒMICA.

### RECOPIACIÓ DE NORMATIVA URBANÍSTICA

- **LEGISLACIÓ ESTATAL**

- REIAL DECRET LEGISLATIU 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (BOE 31/10/2015).
- LLEI 22/1988, de 28 de juliol, de Costes (BOE 29/07/1988)
- REIAL DECRET 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementaries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística (BOE 23/07/1997).
- REIAL DECRET 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl (BOE 9/11/2011; CE BOE 16/03/2012).

- **LEGISLACIÓ DE LES ILLES BALEARS**

- NORMES DE RANG LEGAL

- LLEI 9/1990, de 20 de juny, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'urbanisme i habitabilitat (BOIB 24/07/1990).
- LLEI 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les illes Balears (BOIB 09/03/1991).
- LLEI 1/1994, de 23 de març, sobre condicions per a la Reconstrucció en sòl no urbanitzable d'edificis i instal·lacions afectades per Obres Públiques o Declarades d'Utilitat Pública i executades pel Sistema d'Expropiació Forçosa (BOIB 19/04/1994).
- LLEI 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears (BOIB 15/07/1997; CE BOIB 17/07/1997).
- LLEI 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i mesures tributàries (BOIB 17/04/1999).
- LLEI 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial (BOIB 27/12/2000; CE BOIB 23/02/2002).
- LLEI 2/2001, de 7 de març, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'ordenació del territori (BOIB 15/03/2001).
- LLEI 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB 17/05/2008).
- LLEI 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública (BOIB 17/05/2008).
- LLEI 2/2009, de 19 de març, de rehabilitació i millora de barris dels municipis de les Illes Balears (BOIB 26/03/2009).
- LLEI 10/2010, de 27 de juliol, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i d'impuls a la inversió (BOIB 05/08/2010; CE BOIB 19/10 / 2010).
- LLEI 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible (BOIB 23/06/2012).
- LLEI 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (BOIB 29/03/2014; CE BOIB 12/06/2014).



- NORMES VIGENTS QUE S'APROVEN INSTRUMENTS DE PLANIFICACIÓ TERRITORIAL O URBANÍSTICA
  - DECRET LLEI 3/2014, de 5 de desembre, de mesures urgents destinades a potenciar la qualitat, la competitivitat i la desestacionalització turística a les Illes Balears (BOIB 06/12/2014).
    - NORMES DE RANG REGLAMENTARI
  - DECRET 38/1987, de 4 de juny, sobre la recepció d'urbanitzacions per part dels ajuntaments (BOIB 18/06/1987).
  - DECRET 72/1994, de 26 de maig, pel qual es regula la formulació, tramitació i aprovació dels plans o normes d'Ordenació del Litoral (BOIB 23/06/1994; CE BOIB 29/09/1994).
  - DECRET 2/1996, de 16 de gener, sobre regulació de les capacitats de població en els instruments de planejament general i sectorial (BOIB 30/01/1996).
  - DECRET 13/2001, de 2 de febrer, d'organització i funcionament de la Comissió de Coordinació de Política Territorial (BOIB 10/02/2001).

### **LEGISLACIÓ ESTATAL**

#### **REIAL DECRET LEGISLATIU 7/2015, DE 30 D'OCTUBRE, TEXT REFÓS DE LA LLEI DE SÒL I REHABILITACIÓ URBANA. (LEGISLACIÓ ESTATAL)**

El Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, té per objecte aclarir, regularitzar i harmonitzar la terminologia i el contingut dispositiu de la Llei del Sòl i la Llei de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, així com, estructurar i ordenar en una única disposició general els preceptes de diferent naturalesa i abast que contenen aquelles.

La legislació estatal planteja, com a principi rector de la regulació, ordenació, ocupació, transformació i ús del sòl, el de desenvolupament territorial i urbà sostenible, que es pot concretar en els següents aspectes:

- Principi de desenvolupament sostenible ha de guiar l'acció pública.
- L'ús racional dels recursos.
- Criteri de prioritat d'integració dels usos compatibles.
- Criteri de mobilitat sostenible.
- Criteri d'assumpció de totes les càrregues en les accions urbanitzadores ús del sòl.

#### ***Article 3. Principi de desenvolupament territorial i urbà sostenible.***

*1. Les polítiques públiques relatives a la regulació, ordenació, ocupació, transformació i ús del sòl tenen com a fi comú la utilització d'aquest recurs conforme a l'interès general i segons el principi de desenvolupament sostenible, sense perjudici dels fins específics que els atribueixin les Lleis.*

*2. En virtut del principi de desenvolupament sostenible, les polítiques a què es refereix l'apartat anterior han de propiciar l'ús racional dels recursos naturals harmonitzant els requeriments de l'economia, l'ocupació, la cohesió social, la igualtat de tracte i d'oportunitats, la salut i la seguretat de les persones i la protecció del medi ambient, i contribuir en particular a:*

...



3. Els poders públics han de formular i desenvolupar, en el medi urbà, les polítiques de la seva respectiva competència, d'acord amb els principis de competitivitat i sostenibilitat econòmica, social i mediambiental, cohesió territorial, eficiència energètica i complexitat funcional, procurant que, estigui prou dotat, i que **el sòl s'ocupi de manera eficient, combinant els usos de forma funcional**. En particular:

...

e) Han de garantir l'accés universal dels ciutadans, d'acord amb els requeriments legals mínims, als edificis d'ús privat i públic i a les infraestructures, dotacions, equipaments, transports i serveis.

f) Han de garantir la mobilitat en cost i temps raonable, la qual es basarà en un adequat equilibri entre tots els sistemes de transport, que, tot i això, atorgui preferència al transport públic i col·lectiu i potencii els desplaçaments per als vianants i en bicicleta.

g) **Integraran en el teixit urbà quants usos siguin compatibles amb la funció residencial**, per contribuir a l'equilibri de les ciutats i dels nuclis residencials, afavorint la diversitat d'usos, l'aproximació dels serveis, les dotacions i els equipaments a la comunitat resident, així com la cohesió i la integració social.

...

## LEGISLACIÓ AUTONÒMICA

### LLEI 2/2014, DE 25 DE MARÇ, D'ORDENACIÓ I ÚS DEL SÒL DE LES ILLES BALEARS

La Llei 2/2014 d'ordenació i ús del sòl estableix el règim jurídic general regulador de l'activitat administrativa en matèria d'urbanisme a les Illes Balears, i definir el règim jurídic urbanístic de la propietat del sòl d'acord amb la seva funció social.

La llei autoritza els consells insulars a desenvolupar-la reglamentàriament.

- **Principis bàsics**

La llei estableix, els següents principis bàsics i aspectes d'interès en la regulació urbanística i, de manera concreta, en l'ordenació dels equipaments comercials.

- **El desenvolupament sostenible com a principi estructurant:**

*El caràcter estructurant del principi de desenvolupament sostenible, sostenibilitat que ha de tenir en compte tres pilars bàsics: l'ambiental, el social i l'econòmic. (Preàmbul)*

- **L'activitat urbanística és una funció pública que dissenya el model territorial local.**

*L'activitat urbanística és una funció pública que dissenya el model territorial local i determina les facultats i els deures del dret de propietat del sòl d'acord amb la seva destinació. Comprèn l'ordenació, la transformació, la conservació i el control de l'ús del sòl, del subsòl i del vol; la urbanització i l'edificació tenint en compte les conseqüències per a l'entorn; i la regulació de l'ús, la conservació i la rehabilitació de les obres, els edificis i les instal·lacions. (Art. 2)*

- **La prioritat de compleció i conservació i reconversió i reutilització dels sòls enfront de la construcció dispersa o fora del teixit urbà.**





a) *Materialitzar un desenvolupament sostenible i cohesionat de les ciutats i del territori municipal, racionalitzant les previsions de la capacitat de població i degradats, i la compactació urbana i la rehabilitació, en lloc de noves transformacions de sòl, la dispersió de la urbanització i la construcció fora del teixit urbà. En aquest sentit s'evitarà la creació de nous nuclis de població i es preservaran del desenvolupament urbanístic dels espais més valuosos i les zones de risc.*(Art. 3.2)

- **Els instruments de planejament estan subjectes a la seva relació amb la legislació sectorial:**

*Els instruments d'ordenació urbanística han de tenir en compte les determinacions que s'estableixen en la legislació sectorial que fixin deures concrets de regulació del sector corresponent a aquests instruments. Correspon als organismes que tenen la competència sectorial respectiva vetllar per l'adequació d'aquests instruments a les determinacions de la legislació sectorial mitjançant l'emissió, si s'escau, dels informes preceptius, i la resta d'accions i mitjans que estableix la legislació aplicable* (Art. 8.1)

- **Els propietaris dels nous desenvolupaments han d'assumir totes les càrregues urbanístiques.**

c) *Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística i les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la dita actuació, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general.*

*Entre aquestes obres i infraestructures s'entenen incloses, d'acord amb la seva normativa reguladora, les de potabilització, subministrament i depuració d'aigua, així com l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada.* (Art. 33.2)

#### **ASPECTOS REMARCABLES DE LA REGULACIÓ URBANÍSTICA DEL ÚS COMERCIAL.**

- **La Llei 8/2012 de 19 de juliol de Turisme de les Illes Balears possibilita altres situacions amb aparició de comerç.**

Regula en el seu article 32, Principi d'Ús Exclusiu, apartat 4, les possibilitats d'usos compatibles amb l'ús turístic, entre molts altres l'ús comercial:

*Seran usos compatibles i secundaris al turístic, i que podran recollir-se en els diferents instruments de planejament, els següents:*

....

c) Comercial...



- **La singularitat urbanística dels centres comercials com a generadors de mobilitat**

Els documents que concreten o proposen una ordenació detallada que doni cabuda a instal·lacions comercials (plans especials, plans parcials o altres instruments de desenvolupament habilitadors) hauran d'incloure en la seva documentació la tramitació ambiental necessària, així com l'estudi de mobilitat que s'exigeixen als " **grans centres generadors de mobilitat** "de desenvolupament.

Així, la disposició addicional tercera de la Llei d'ordenació i ús del sòl assenyala:

**Disposició addicional tercera. Els estudis de mobilitat de grans centres generadors de mobilitat**

1. *Els estudis de mobilitat dels grans centres generadors són els instruments d'avaluació de la mobilitat que tenen per objecte definir les mesures i actuacions necessàries per garantir que les necessitats de mobilitat generades per determinats desenvolupaments urbanístics seran satisfetes d'acord amb els principis de la legislació sectorial en matèria de transports. Correspon a la persona promotora de l'actuació la redacció d'aquest estudi.*

2. *A l'efecte d'aquesta disposició, es **consideren grans centres generadors**:*

*a) **Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 5.000 m2.***

...

- **El paper necessari, previ i habilitant del planejament**

La legislació urbanística exigeix que, de forma prèvia a l'edificació, hi hagi un document de planejament, aprovat de forma reglamentària, que permeti una edificació i un ús de determinades característiques i dimensions.

La legislació de Comerç exigeix que la **ubicació de centres comercials es realitzi en sòl urbà**. Aquesta exigència eludeix el sòl classificat com rústic en el planejament urbanístic.

La planificació dels mateixos es pot donar per tant en dues situacions: sòl urbà consolidat, o sòl urbanitzable (en tant que mitjançant un procés de transformació adquireixi aquesta condició).

És el propi planejament general (PGOU), o els instruments de planejament de desenvolupament, com els plans parcials o els plans especials, o bé les possibles respectives modificacions, els que estableixen la ordenació més precisa, la seva qualificació (regulació de condicions d'ús i intensitat d'ús i resta de condicions d'edificació) que pot, o no, possibilitar l'execució d'una instal·lació amb característiques de Centre Comercial.

No obstant això aquesta possibilitat de els instruments urbanístics, es pot produir de diverses formes:

- Mitjançant la seva previsió de manera específica: parcel·la sobre la qual es puguin edificar una determinada edificabilitat amb usos comercials.
- O bé d'una forma passiva (de vegades inesperada), en permetre en parcel·la individual un ús amb una determinada magnitud (superfície) que per acumulació amb altres parcel·les confrontants, pugui generar un complex de característiques anàlogues.

Per tot això la tramitació del planejament urbanístic serà una peça rellevant i complementària a la regulació de les possibles ubicacions de centres comercials.



## INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT MUNICIPALS QUE REGULEN ASPECTES DELS EQUIPAMENTS COMERCIALS I LA SEVA ZONIFICACIÓ ESPECÍFICA

- **Un marc regulador obert.**

De manera general els diferents instruments de planejament municipal fan una regulació de l'ús comercial oberta i poc restrictiva.

En tots ells ve, lògicament, definit com un ús bàsic. En alguns casos també es diferencien categories dins de l'ús comercial, com és el cas de Maó (Gran establiment comercial) o des Mercadal (Comercial Concentrat).

No obstant això, són pocs els que fan una regulació de les condicions específiques de l'ús comercial.

- **Compatibilitat amb altres usos bàsics.**

És pràctica generalitzada en tots els planejaments que l'ús bàsic comercial es configuri com un ús compatible o admès amb la majoria dels restants usos bàsics, d'acord amb determinades limitacions pel que fa a la seva implantació (principalment ubicació en plantes baixes i accés directe des de via pública ).

- **La regulació dels usos globals.**

Tampoc és pràctica habitual en els instruments de planejament la regulació d'usos globals en què s'inclouin índexs de varietat d'ús o bé índexs màxims i mínims dels diferents usos bàsics que els conformen.

- **La compatibilitat amb l'ús industrial.**

També és pràctica generalitzada un alt grau de compatibilitat entre l'ús bàsic industrial i l'ús comercial, sense cap tipus de limitació pel que fa a la subsidiarietat o vinculació del comercial respecte del primer, podent arribar a aplicar-se sobre el 100% de l'edificabilitat.

No és el cas, per exemple, del planejament des Migjorn Gran, on es fa una regulació exhaustiva de les compatibilitats dels diferents usos. En el cas de l'ús industrial "es permet l'ús comercial, establiment públic i el d'oficina, en les seves categories 2a o 3a sempre que en el cas de venda al públic la superfície construïble conjunta al bloc administratiu i de serveis no superi el 30 % de la superfície total construïda "

De la mateixa manera, la regulació d'ús global industrial admet, generalment, com a compatible l'ús comercial, sense que hi hagi una limitació pel que fa al percentatge màxim de l'aprofitament lucratiu, o derivant aquesta al futur planejament de desenvolupament.

Es pot donar el cas, per tant, que l'ús global d'un sector basculi totalment cap a l'ús comercial quan, però, inicialment estava previst un ús diferent, bé per l'ordenació detallada definida pel planejament de desenvolupament o bé per aplicació directa de les condicions d'edificació en cada parcel·la



## LA REGULACIÓ DEL PLANEJAMENT MUNICIPAL I LA SEVA COMPATIBILITAT I PERMISSIVITAT AMB L'ÚS COMERCIAL




S'han seleccionat unes imatges a manera de síntesi del planejament municipal<sup>1</sup>. En aquestes s'ha volgut emfatitzar la capacitat de cada sòl per acollir l'ús comercial.

Per a això les il·lustracions contenen la categorització del sòl establerta pel planejament: sòl de nucli rural, nucli antic, ús residencial intensiva plurifamiliar i unifamiliar, ús residencial extensiva plurifamiliar i unifamiliar, així com els usos administratiu-institucional, industrial; així mateix s'ha grafiat el sòl urbanitzable sense ordenació aprovada.

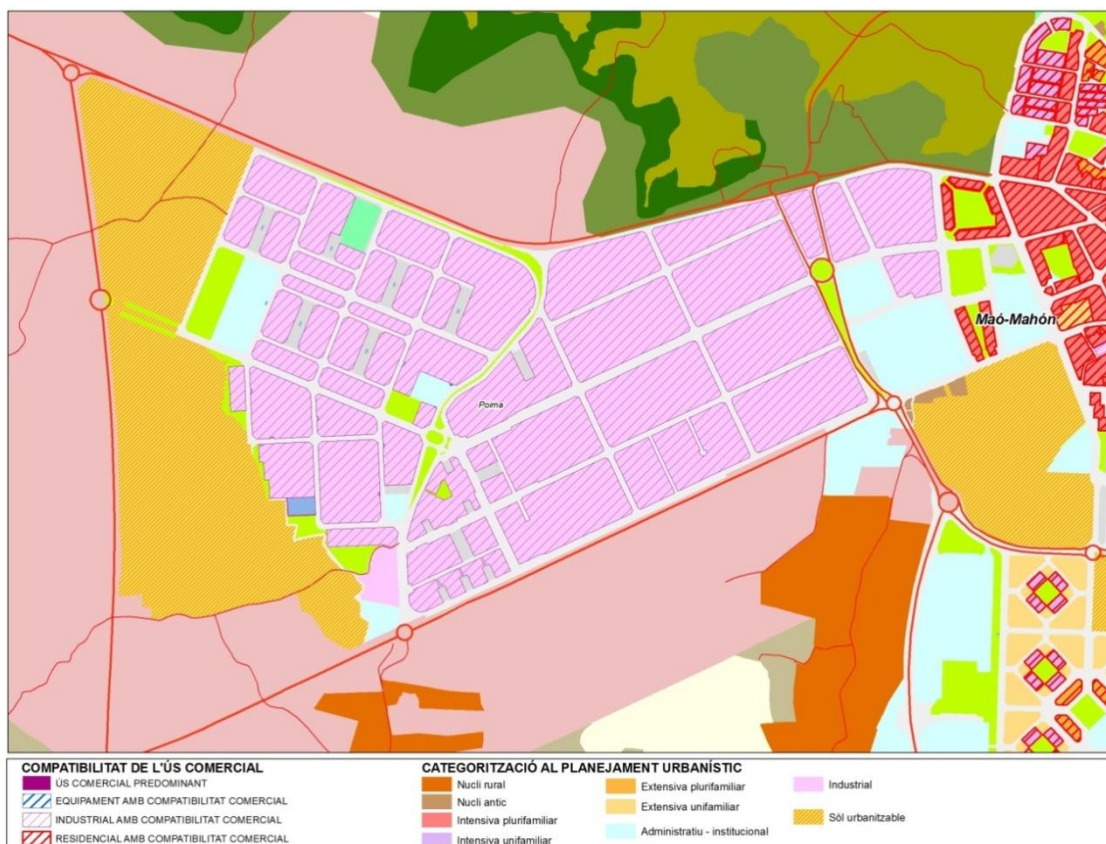
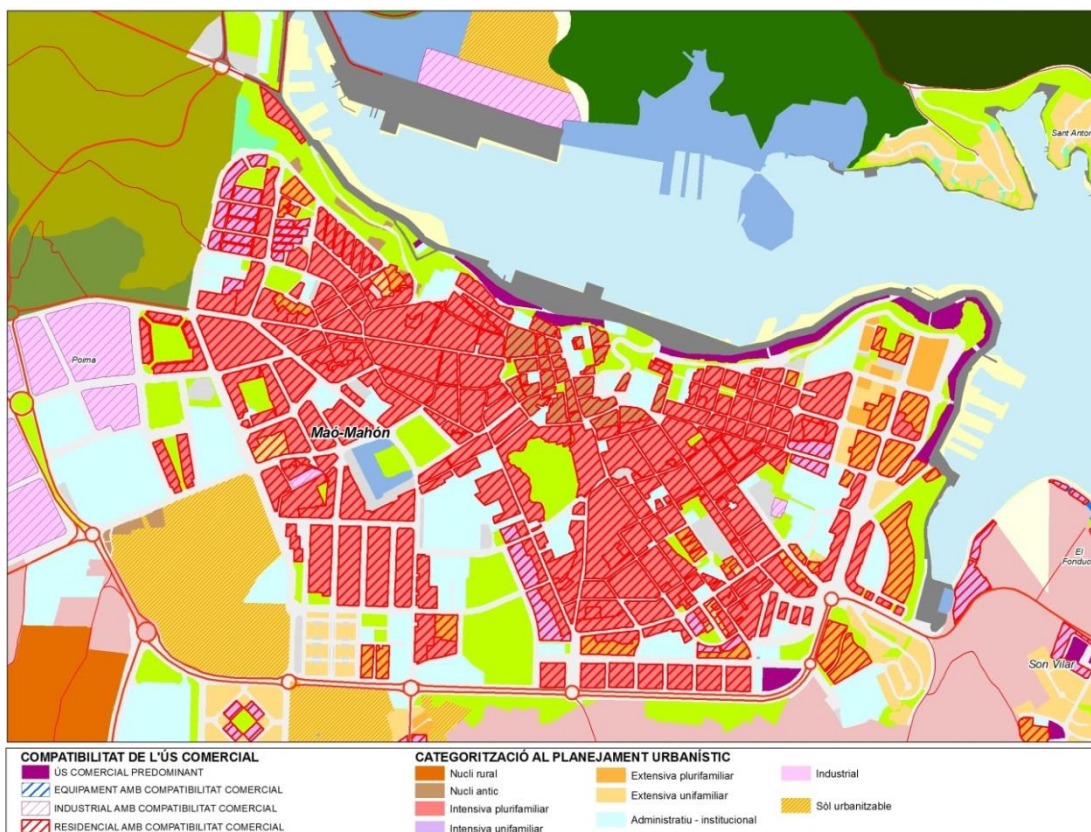
CATEGORIZACIÓ AL PLANEJAMENT URBANÍSTIC		
 Nucli rural	 Extensiva plurifamiliar	 Industrial
 Nucli antic	 Extensiva unifamiliar	 Sòl urbanitzable
 Intensiva plurifamiliar	 Administratiu - institucional	
 Intensiva unifamiliar		

Sobre aquesta categorització d'usos s'ha superposat de forma tramada la compatibilitat amb l'ús comercial, per la qual cosa s'han diferenciat 4 situacions:

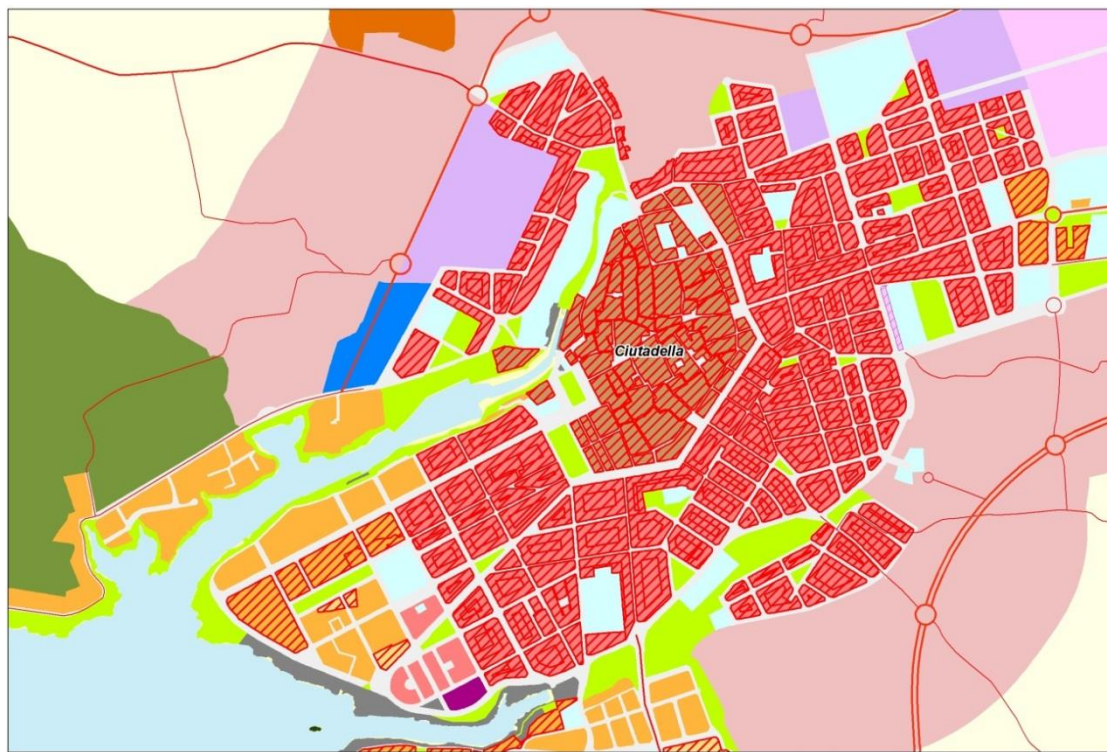
- Parcel·les en què l'ús comercial és predominant.
- Zones d'ús equipament, amb compatibilitat d'ús comercial.
- Zones d'ús industrial amb compatibilitat d'ús comercial.
- Zones d'ús residencial amb compatibilitat d'ús comercial.

COMPATIBILITAT DE L'ÚS COMERCIAL	
	ÚS COMERCIAL PREDOMINANT
	EQUIPAMENT AMB COMPATIBILITAT COMERCIAL
	INDUSTRIAL AMB COMPATIBILITAT COMERCIAL
	RESIDENCIAL AMB COMPATIBILITAT COMERCIAL

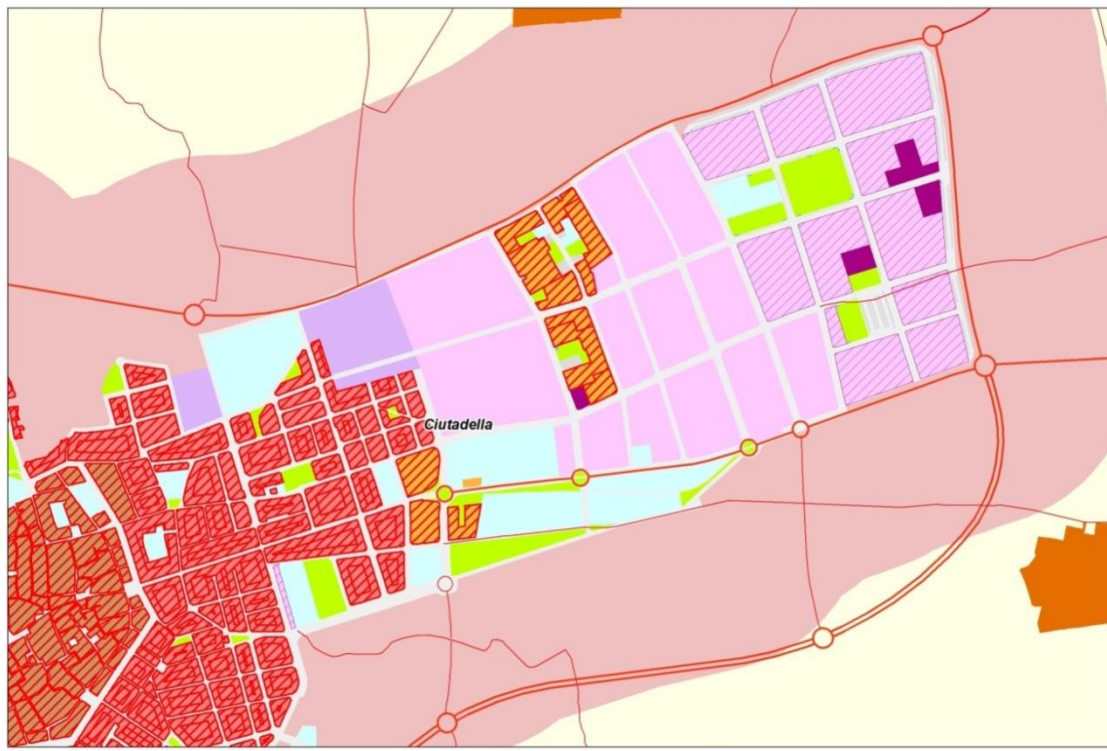
<sup>1</sup> Informació gràfica d'elaboració pròpia generada mitjançant les dades gràfiques i alfanumèriques l'MUIB



1 Planejament urbanístic a Maó. Zona central i zona oest (polígon industrial).

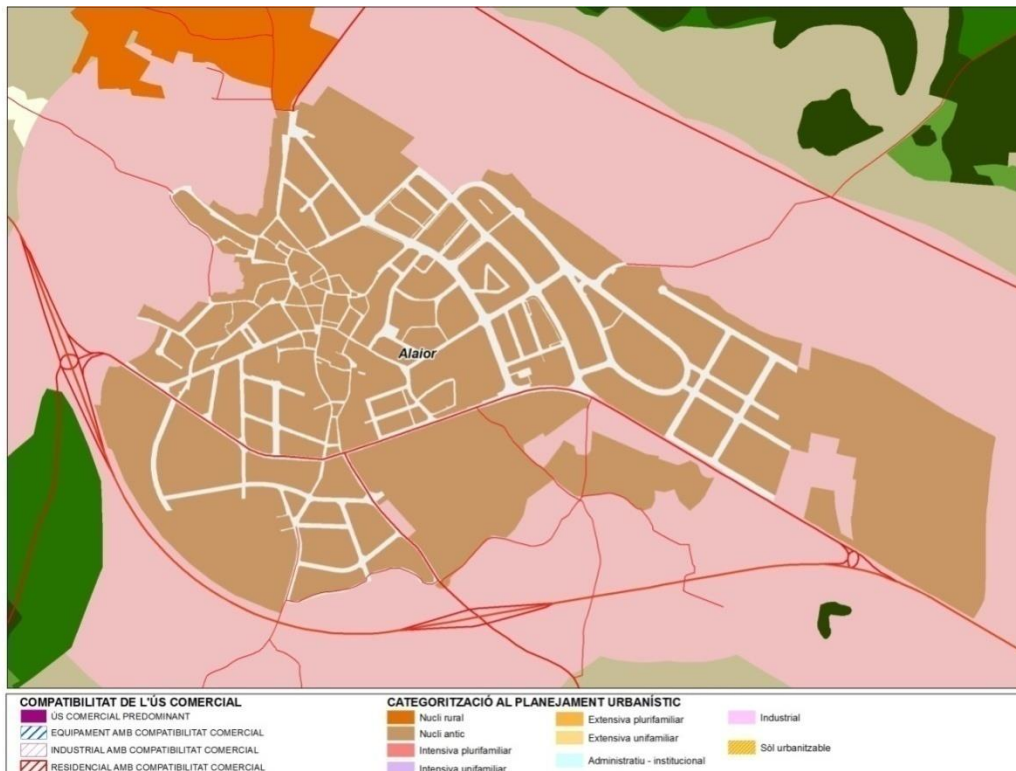


COMPATIBILITAT DE L'ÚS COMERCIAL		CATEGORIZACIÓ AL PLANEJAMENT URBANÍSTIC			
US COMERCIAL PREDOMINANT	RESIDENCIAL AMB COMPATIBILITAT COMERCIAL	Nucli rural	Extensiva plurifamiliar	Industrial	
EQUIPAMENT AMB COMPATIBILITAT COMERCIAL	INDUSTRIAL AMB COMPATIBILITAT COMERCIAL	Nucli antic	Extensiva unifamiliar	Sòl urbanitzable	
INDUSTRIAL AMB COMPATIBILITAT COMERCIAL	RESIDENCIAL AMB COMPATIBILITAT COMERCIAL	Intensiva plurifamiliar	Administratiu - institucional		
RESIDENCIAL AMB COMPATIBILITAT COMERCIAL		Intensiva unifamiliar			

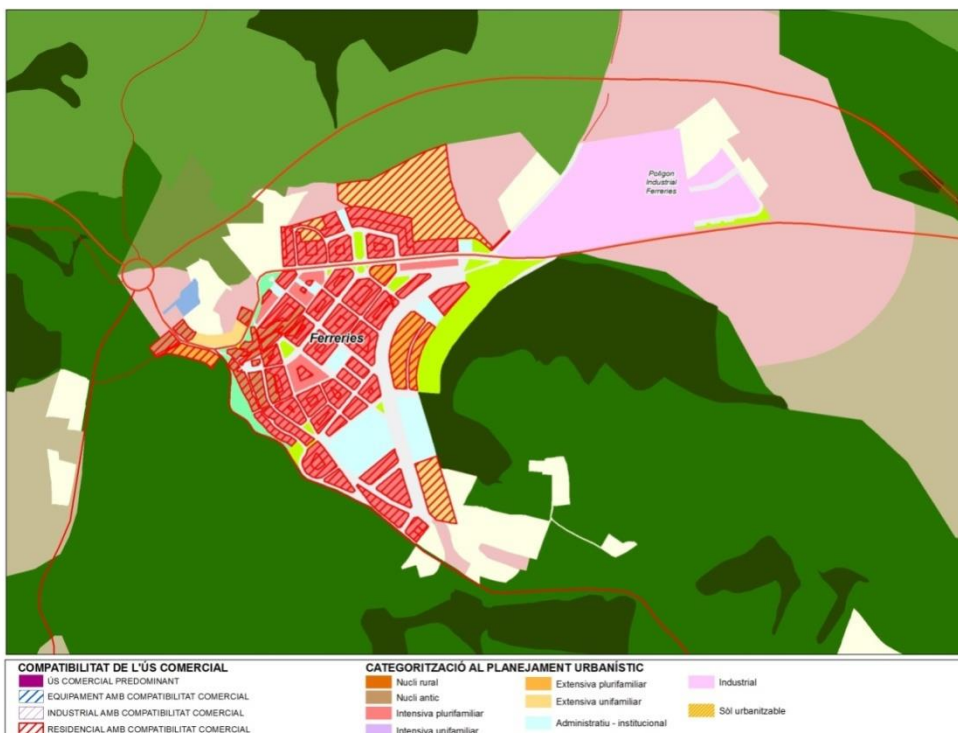


COMPATIBILITAT DE L'ÚS COMERCIAL		CATEGORIZACIÓ AL PLANEJAMENT URBANÍSTIC			
US COMERCIAL PREDOMINANT	RESIDENCIAL AMB COMPATIBILITAT COMERCIAL	Nucli rural	Extensiva plurifamiliar	Industrial	
EQUIPAMENT AMB COMPATIBILITAT COMERCIAL	INDUSTRIAL AMB COMPATIBILITAT COMERCIAL	Nucli antic	Extensiva unifamiliar	Sòl urbanitzable	
INDUSTRIAL AMB COMPATIBILITAT COMERCIAL	RESIDENCIAL AMB COMPATIBILITAT COMERCIAL	Intensiva plurifamiliar	Administratiu - institucional		
RESIDENCIAL AMB COMPATIBILITAT COMERCIAL		Intensiva unifamiliar			

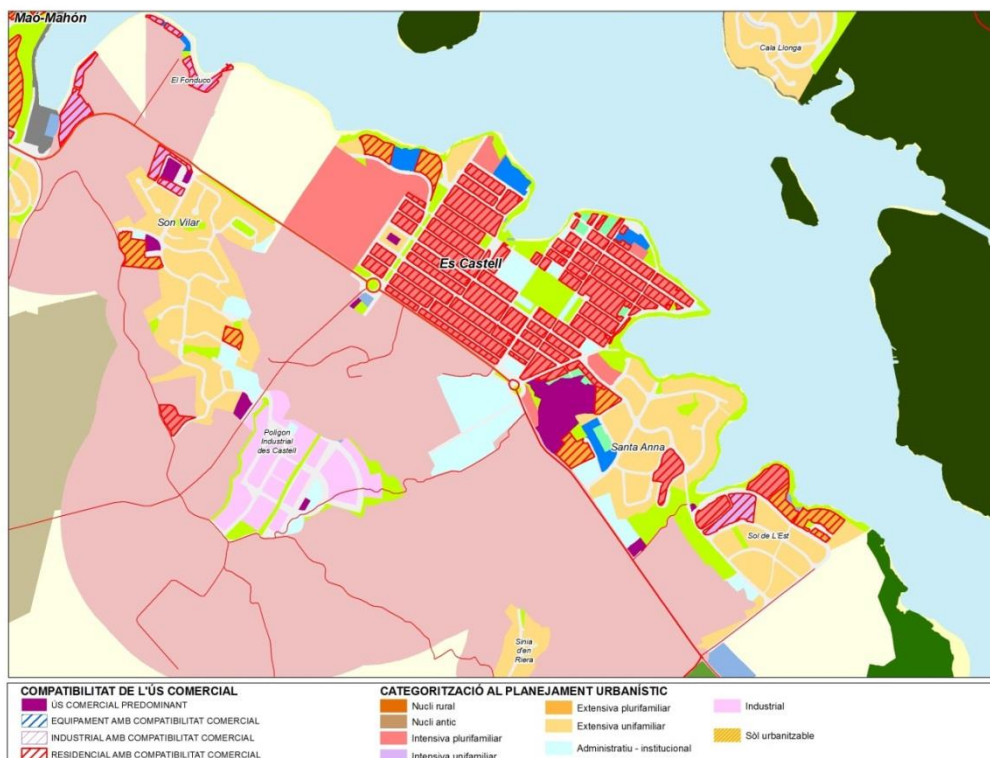
2 Planejament urbanístic Ciutadella. Zona est (polígon industrial) i zona central



3 Planejament urbanístic Alaior. La zonificació (segons MUIB) no diferencia zones, ni tan sols el polígon industrial.



4 Planejament urbanístic Ferreries



5 Planejament urbanístic Es Castell.

D'una primera revisió d'aquestes dades s'extreuen les següents conclusions:

- L'ús comercial és predominant en molt poques parcel·les o zones de les poblacions.
- L'ús comercial és compatible amb l'ús residencial en moltes tipologies, especialment en la intensiva plurifamiliar, o en extensiva plurifamiliar.
- L'ús comercial és compatible sense condicions específiques en una part significativa de sòl industrial (especialment en polígon de Maó i en zones concretes de sòl industrial de Ciutadella).

No obstant en el punt següent s'analitza de forma detallada els diferents instruments de planejament vigents





## ANÀLISI DETALLAT DE LA REGULACIÓ DE L'ÚS COMERCIAL EN EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Es procedeix a realitzar un estudi detallat de les determinacions sobre l'ús i la regulació comercial a cada un dels municipis de Menorca.

### *Ciutadella de Menorca*

#### **Planejament general vigent**

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA 28.05.1991

És el document que regeix l'ordenació del municipi, va ser aprovat definitivament pel CIUM (Comissió Insular d'Urbanisme de Menorca) el 28 de Maig de 1991, i ha estat objecte de modificacions puntuals com l'aprovada pel mateix consell el 31 de gener de 2005 per ampliar els usos del Polígon industrial o la soferta el 29 setembre de l'any 2006, quan s'incrementa el sòl industrial del sector B9.

#### **Regulació d'usos**

En el Capítol II. Disposicions Comuns, del PGOU es recullen les especificacions relatives a l'ús comercial que s'aborda en aquest estudi, establint:

*Art. 90 Classes d'Usos*

*5. Ús comercial: És l'ús que correspon a locals oberts al públic, destinats al comerç al detall, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat i similars. Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat d'un edifici.*

A l'Art. 128 del Pla pertanyent al seu Capítol 11, s'estableixen els usos compatibles amb el comercial ja descrit, sent aquests:

*Art. 128*

*Habitatge (només al servei del centre), comercial, bars i restaurants, religió, oci, industrial en categoria 2ª, situacions 1 i 2 i en categoria 4a, situacions 1, esportiu, administratiu, sanitari assistencial.*

#### **Regulació de l'ús comercial a les zones no industrials**

En la regulació de les zones i sectors, les condicions d'ús fan referència a les classes d'usos previstos a l'article 92, apartat A, en el qual es fa esment a la corresponent Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques (C.N.A.E.)

En el títol 4. "Ordenació del Sòl Urbà", es procedeix a detallar la regulació de l'ús comercial en les diferents zones en què es divideix el municipi.

Al **casc antic de la Ciutat, (clau 11)** l'ús comercial i el d'oficines queda restringit 150m<sup>2</sup> i 300m<sup>2</sup> respectivament per a cada unitat. Entenent com a unitat cada local que té garantit l'accés independent i directe des del carrer.



A la **zona de l'Eixample, (clau 12)** la normativa que regula l'ús comercial és més laxa, quant a condicions específica que condicionin la seva implantació, tan sols indicant en la Subzona 12c que l'ús comercial només està permès en planta baixa.

A la **zona residencial urbana intensiva (clau 13)**, zona residencial urbana extensiva (clau 14) l'ús comercial s'admet sense cap tipus de regulació específica

Per a la **zona residencial urbana extensiva (clau 14)** l'ús comercial s'admet sense restriccions específiques.

Per a la **zona d'ordenació urbana especial (clau 15)** s'estableixen les mateixes condicions d'ús que la zona residencial urbana intensiva, on l'ús comercial estava admès sense cap limitació.

La zona **residencial turística intensiva (clau 16)** no recull l'ús comercial en les seves condicions d'ús, però es produeixen variacions entre les subzones, quedant admès a les següents:

- Subzona 16a Cala Blanca A, B i C en planta baixa
- Subzona 16c Son Carrió ho admet en planta baixa
- Subzona 16d Caleta Santandria ho admet en planta baixa
- Subzona 16e Son Paborde en planta baixa
- Subzona 16f Cala Blanes en planta baixa
- Subzona 16 Caleta Santandria en planta baixa
- Subzona 16k Son Xoriguer en planta baixa
- Subzona 16L Son Paborde en planta baixa
- Subzona 16p Cala Morell B, sense cap restricció

Per a la **zona residencial extensiva (clau 17)** la normativa no recull l'ús comercial entre els admesos, però això presenta variacions segons les subzones que la componen, sent les que admeten ús comercial:

- Subzona 17b Son Xoriguer, en planta baixa.
- Subzona 17F Torre del Ram 1,3
- Subzona 17q (Serpentona) S'admet l'ús comercial en les plantes baixes de les plurifamiliars.
- Subzona 17h Torre del Ram 1, 2, 3
- Subzona 17j s'admet l'ús comercial en planta baixa
- Subzona 17K Són Xoriguer s'admet l'ús comercial en planta baixa
- Subzona 17m Son Carrió, en planta baixa.
- Subzona 17 Cales Piques.
- Subzona 17s Son Xoriguer, s'admet l'ús comercial en planta baixa.
- Subzona 17T Cales Piques
- Subzona 17u Cales Piques s'admet el comercial en planta baixa
- Subzona 17W Vorera Esquerra Santandria admet l'ús comercial en planta baixa



**A la Zona hotelera (clau 18)** s'admet l'ús comercial sense cap restricció.

La **zona** denominada **Pobles turístics (clau 19)** admet l'ús comercial sense limitació especificada.

Finalment la **zona** anomenada "**De centres comercials i serveis**" (**clau 20**), presenta un tipus d'ordenació corresponent al de volumetria específica, admetent a més del propi comercial, els següents:

Habitatge (només al servei del centre), bars, restaurants, religió, oci, industrial en categoria 2ª, situacions 1 i 2 i en categoria 4a, situacions 1, esportiu, administratiu, sanitari-assistencial.

### **Regulació de l'ús comercial en sòl urbà industrial**

A les **zones industrials, (clau 21)** la relació entre l'ús comercial i l'industrial, ve indicada en l'Art. 475 del PGOU. Mentre que en la versió de 1991 no quedava recollida la compatibilitat entre ambdós usos, aquest va patir una sèrie de modificacions puntuals.

La primera d'elles, el 30.10.1992, quan s'aprova definitivament una modificació puntual justificada per una nova regulació d'usos al polígon industrial, admetent-se l'ús comercial amb certes condicions. S'introdueix així l'apartat f) a l'article 475.

*f) S'admet l'ús comercial quan vagi lligat als productes elaborats per la pròpia indústria o quan es tracti de comerços que per les seves característiques de grandària, perillositat o necessitat d'accessibilitat facin difícil la seva implantació en el nucli urbà de la població.*

S'admet també l'ús comercial no associat a la pròpia indústria, si la mida dels establiments comercials és superior a 350 m<sup>2</sup>. En aquesta condició no s'admetran locals comercials de superfície inferior a 350 m<sup>2</sup>.

S'admet també l'ús d'oficina bancària independentment de la seva superfície.

El 13.05.2004 s'aprova provisionalment l'addició de 3 nous apartats a l'Art.475 motivats per la sol·licitud presentada per PIME.

En aquest informe s'indica que per motius de problemes circulatoris a les ciutats, manca d'aparcament i falta de sòl en els nuclis urbans, els polígons industrials de diferents ciutats (Maó, Palma de Mallorca, Barcelona, Madrid) no limitin l'ús d'oficina . Així es realitzaria una nova modificació incloent l'ús d'oficina sense restricció, tant en l'àmbit privat com en el públic.

També es vol donar solució als bars, cafeteries i similars, per donar servei als treballadors del polígon, actualment hi ha cafeteries camuflades com comerços, així com l'ús d'oci (locals musicals i similars) per possibles ubicacions d'activitats molestes a la nit .

Així l'ampliació dels usos té per objecte equiparar el polígon industrial amb altres polígons que si inclouen tots aquests usos. Donant-li més importància a la demanda de serveis que actualment hi ha.

L'aprovació definitiva es realitza el 30.01.2015, afectant aquesta ampliació d'usos a l'article 475 del PGOU, que són les condicions d'ús en l'àmbit del polígon tradicional.

*f) S'admet l'ús d'oficina*

*g) S'admet l'ús administratiu*



*h) S'admet l'ús de bar, restaurant i similars*

*i) S'admet l'ús d'oci*

S'observa, després d'aquest anàlisi, una gradual flexibilització dels usos admesos a les zones industrials que afecta de ple a l'ús comercial, i queda regulat per normatives que donen lloc a un augment progressiu de la presència dels mateixos en sectors industrials, localitzats en les afores dels nuclis urbans, sobre terrenys amb espai públic de pitjor qualitat i als que la forma d'accedir queda pràcticament relegada a l'ús del vehicle privat.

### **En el SECTOR B-7.**

#### ORDENANCES PLA PARCIAL 30.07.90

Començant pel sector industrial B-7. Entorn de "Son Marcelli", les ordenances del pla parcial (aprovades definitivament el 30.07.90) que marquen la seva configuració i que fan referència explícita a la relació entre l'ús comercial i l'industrial es localitzen a:

#### Art. 9 Condicions d'Ús Industrial I i II

*f) S'admet l'ús comercial lligat a l'activitat industrial.*

*g) S'admet l'ús comercial per a una única activitat que superi els 300 m<sup>2</sup>.*

Basant-se en les clàusules B-6 i B-7 (Àrees de desenvolupament Industrial I i II del PGOU) s'observa que els usos comercials estan permesos dins de l'ús industrial; a més, el segon apartat és considerablement menys restrictiu que el primer, deixant sense especificar paràmetres com el percentatge d'àrea ocupada pel comerç o la seva àrea màxima total donant lloc a una major flexibilitat en la volumetria.

#### Art. 10 Condicions Ús Zona Comercial

*a) S'admet l'ús comercial, de bar, de restaurant i cafeteria.*

*b) S'haurà de destinar un mínim de 15% de la parcel·la per a aparcaments i maniobres.*

*c) L'ús d'oficines només s'admet com a auxiliar de l'activitat.*

*d) L'ús d'habitatge només es permet en la modalitat d'un habitatge lligada a l'activitat.*

A l'Art. 10 observem que l'ús comercial està explícitament admès com a tal en el polígon industrial, incloent-se dins d'aquest ús, locals de diversa índole com bars, restaurants i cafeteries.

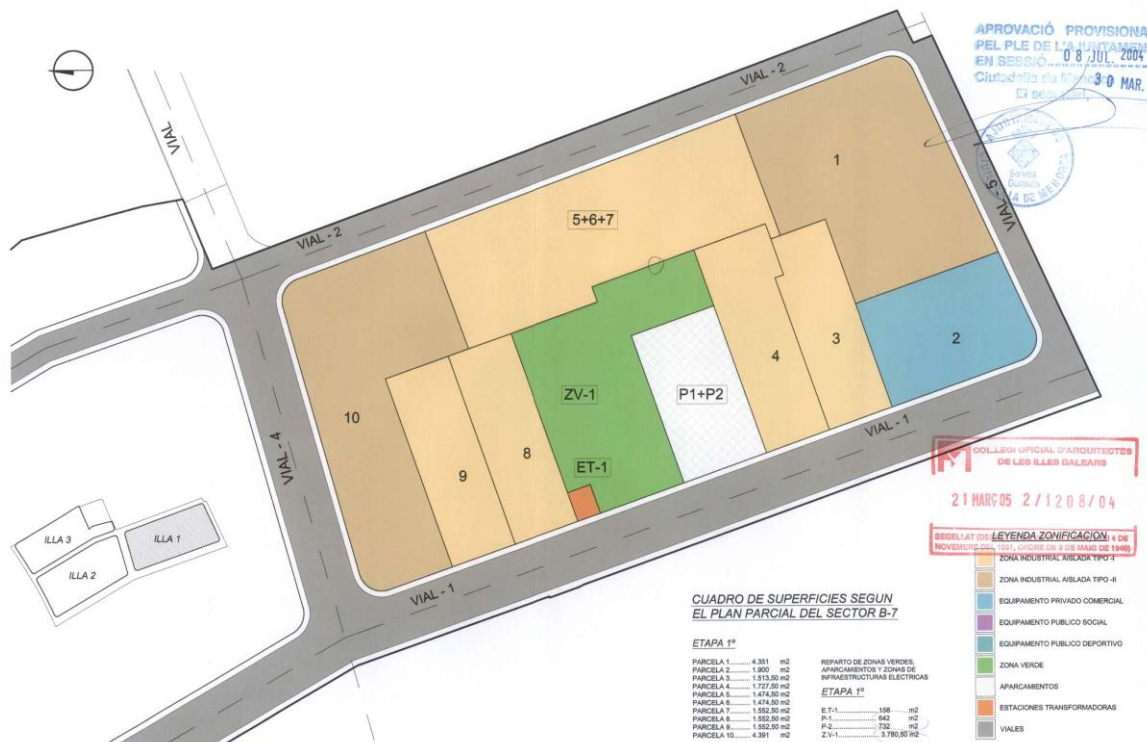


## MODIFICACIÓ PUNTUAL 25.09.2006

La zonificació proposada inicialment per al sector va patir una modificació puntual aprovada definitivament el 25.09.2006. Aquesta modificació puntual estava continguda en el Polígon a desenvolupar en l'Etapa 1a, i es referia únicament a la inversió simètrica de la Zona verda i Aparcament, en relació a un eix de simetria virtual que permet mantenir la identitat física de l'ordenació i parcel·les que constitueixen aquesta illa



Aquesta modificació no altera els paràmetres i condicions urbanístiques fixades en el P.P.O i propicia major permeabilitat i immediatesa de la Zona Verda i Aparcaments respecte a la immediata zona poliesportiva del N.U de Ciutadella.



**En el SECTOR B-9**

PLA PARCIAL 15.06.2009

El segon sector, el B-9, admet una àmplia varietat d'usos a part de l'industrial. La seva zonificació ve desglossada en l'Art. 22 de les Ordenances Reguladores del Pla Parcial d'ordenació del sector B-9, delimitat en la modificació del Pla General municipal que va ser aprovada el 31.01.2005 per la Comissió Insular d'Urbanisme del CIM, ja que abans, això no venia contemplat en el PGOU de 1991.

**II.-RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

Art. 22 Qualificació del Sòl

*Els terrenys inclosos en el sector B-9 es qualifiquen de la forma següent:*

<i>Sistemes generals (vials).....</i>	<i>5.947,23m<sup>2</sup></i>
<i>Sistema local de vials y aparcaments de domini i us públic.....</i>	<i>73.579,15m<sup>2</sup></i>
<i>Sistema local de espais lliures (ZV) de domini i us públic.....</i>	<i>36.797,70m<sup>2</sup></i>
<i>Equipament esportiu públic (ZD).....</i>	<i>7.526,78m<sup>2</sup></i>
<i>Equipament social públic (ZS a).....</i>	<i>3.679,58m<sup>2</sup></i>
<i>Serveis tècnics de domini i us públic (ST).....</i>	<i>2.576,00m<sup>2</sup></i>
<i>Serveis tècnics privats STE-ZI a.....</i>	<i>3.000,00m<sup>2</sup></i>
<i>Industrial privat (ZI a).....</i>	<i>224.738,33m<sup>2</sup></i>
<i>Equipament comercial privat (ZC).....</i>	<i>15.998,23m<sup>2</sup></i>
<i>TOTAL .....</i>	<i>383.843,00m<sup>2</sup></i>



Aprofundint més en els usos que ens concerneixen, seleccionem del Capítol III.2-Normes Particulars de cada Zona, els articles que fan referència explícita a la indústria i al comerç

III.-NORMES D'EDIFICACIÓ

III.2.-CONDICIONS PARTICULARS DE CADA ZONA

INDUSTRIAL PRIVAT (ZI a)

Art. 39 Condicions d'Ús

...

f) S'admet l'ús comercial

g) S'admet l'ús de bar, restaurant i similar

h) S'admet l'ús d'oci

i) S'admet l'ús esportiu, gimnàs en la modalitat de privat educatiu

EQUIPAMENT COMERCIAL PRIVAT (ZC a)

Art.44. Condicions d'ús

S'admeten els usos: comercial, bar, restaurant, oficina i oci.

S'admet també l'ús d'habitatge al servei del centre en la modalitat d'un habitatge per parcel·la. La superfície màxima d'habitatge serà de 70m<sup>2</sup>.

EQUIPAMENT ESPORTIU PÚBLIC (Z D)

Art.50. Condicions d'ús

L'ús permès és el següent: esportiu. S'admet també els usos comercials, bar i restaurant, annexos a les instal·lacions esportives

SERVEIS TÉCNICS PRIVATS (STE-ZI a)

Art. 66. Condiciones d'us

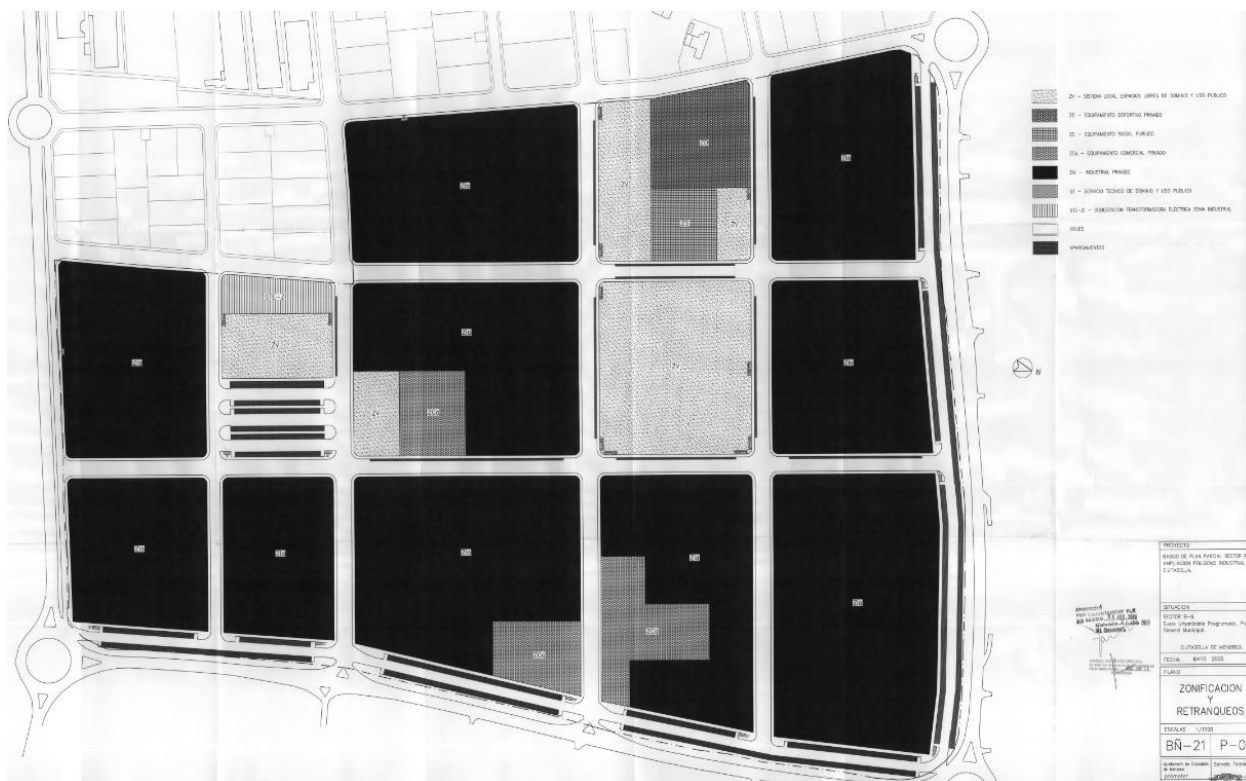
...

f) S'admet l'ús comercial

g) S'admet l'ús de bar, restaurant i similar

h) S'admet l'ús d'oci

D'aquesta anàlisi es conclou que l'ús comercial, està contemplat no només com un ús majoritari en determinades parcel·les del polígon, sinó que també com a ús compatible amb altres usos del sector, com són en l'industrial i l'esportiu, no establint-se en cap cas cap limitació suplementària.



Zonificació. Etapa única.

## ***Es Castell***

### **Planejament general vigent**

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA 30.10.1998 TEXT REFÓS

A 1998, es realitza un text refós que conté la normativa del Pla General del municipi aprovat pel Comitè Insular d'Urbanisme de Menorca el 30 d'Octubre de 1992. Aquest document conté les normes urbanístiques, les unitats d'actuació, així com el llistat de sistemes generals i els annexos 1, 2, 3 i 4. Inclou també les modificacions puntuals 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, i Trebelguer de sa Torre.

### **Regulació d'usos**

Al PGOU des Castell, es defineix l'ús comercial a l'Article 43. Apartat núm. 4 del PGOU;

*Ús comercial: És l'ús que correspon a locals oberts al públic, destinats al comerç al detall i locals destinats a prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat i similars. Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat d'un edifici.*

### **Regulació de l'ús comercial a les zones de edificació**

En el capítol 2 de la Normativa, titulat "Ordenació del Sòl Urbà", analitzem la regulació que s'estableix per a l'ús comercial a les diferents zones designades.





La secció 1a estableix zones d'ordenació de l'edificació segons l'alineació del vial. conté:

**Zones d'edificació en illa tancada (1.1)** abasten la major part del nucli originari i antic de la població i el seu creixement fins a principis del segle XX. S'admet l'ús comercial sense cap tipus de restricció.

**Zona d'edificació d'illa compacta (1.2) i zona d'illa oberta (1.3)** presenta la mateixa regulació pel que fa ús que la zona 1.1 d'illa tancada.

**La zona d'edificació d'illa tancada (1.4)** només admet l'ús d'habitatge unifamiliar.

La secció 2a estableix zones d'ordenació de l'edificació segons l'ocupació de la parcel·la.

**Zona residencial unifamiliar intensiva baixa I (2.1.1.)**, S'admet l'ús comercial quan aquest es limita a la planta baixa de l'edifici.

**Zona residencial unifamiliar extensiva baixa (2.1.2)** comprèn les urbanitzacions pròximes al nucli urbà (Santa Anna, Sol de l'Est i Son Vilar). Admeten usos d'interès públic i social sempre que estiguin vinculats a la satisfacció de les necessitats de la població de la pròpia àrea o sector.

**Zona residencial unifamiliar intensiva baixa II (2.1.3)**, desenvolupaments lineals al nucli Cala Sant Esteve. L'ús comercial no està recollit entre els admesos per a la zona.

**Zona residencial extensiva baixa II (2.1.4)** corresponent a desenvolupaments en edificació aïllada en el nucli Cala Sant Esteve. Només es contempla l'ús d'habitatge unifamiliar.

**Zona residencial plurifamiliar intensiva baixa (2.2.1)** comprèn àrees d'edificacions aïllades de caràcter plurifamiliar. Aquesta zona si que admet l'ús comercial.

**Zona de llogaret turística (2.2.2)** edificacions aïllades de caràcter plurifamiliar, amb parcel·lació heterogènia d'algunes de les urbanitzacions turístiques. El comercial figura entre els usos admesos sense cap limitació.

**A la zona hotelera (2.3)** s'admet com a ús complementari a l'hotelera, també sense restriccions.

La secció 3a d'aquest capítol està constituïda per zones que requereixen una ordenació especial.

A aquesta secció pertanyen les zones de **Front marítim i edificacions que pel seu valor presenten un nivell de protecció i de manteniment de l'estructura existent**, que admeten l'ús comercial. Al port marítim s'admet l'ús comercial ocupant fins a les dues plantes de la tipologia d'edificis existents característics.

### **Regulació de l'ús comercial a les zones industrials**

A les zones industrials, (4) Art. 97º del PGOU, s'especifica únicament que l'ús d'activitats i instal·lacions complementàries (és a dir, aquelles no industrials) es circumscriurà a centres mercantils, parcs i tallers, no fent referència a l'ús comercial i no establint cap condició específica per al mateix.

### **POLÍGON INDUSTRIAL DES CASTELL**

El municipi des Castell presenta un únic polígon industrial denominat Pa II "Àrea Industrial" on, d'acord amb el que estableix l'Art. 99.3 apartat d) del PGOU, es reserva un 1% del sòl per a equipament comercial.



Els usos admesos per aquest polígon figuren en l'apartat f) en el qual s'estableix que:

*f) Ús: L'industrial en totes les categories, llevat de les corresponents a activitats perilloses i amb la instrucció de les correccions oportunes, segons la legislació específica. No s'admet l'ús d'habitatge, però sí l'esportiu, comercial i social.*

### PLA PARCIAL 05.02.1999

La normativa que el regula es desenvolupa en el seu Pla Parcial, aprovat al febrer de 1999. S'observa que tampoc en aquest cas s'estableix cap regulació específica que condicioni la implantació de l'ús comercial.

Segons les normes d'edificació particulars de cada zona, la industrial (clau 4) es defineix a l'apartat 5.3.2 com aquella que:

*Correspon a àrees previstes específicament per allotjar tallers i indústries familiars.*

*Preveient dos tipus d'edificació: contínua i aïllada.*

Aprofundint a cada un dels dos tipus, sobretot en el que estableixen les condicions d'ús de cada un d'ells.

#### 4.1 Edificació industrial contínua.

*Ús: L'industrial en totes les seves característiques, excepte les corresponents a activitats perilloses i amb la instrucció de les correccions oportunes, segons la legislació específica.*

*S'admeten altres usos, excepte el de residència.*

#### 4.2 Edificació industrial aïllada.

*Ús: L'industrial, segons el que disposa per a l'edificació contínua. No admetent-se l'ús d'habitatge, però sí el d'oficina, l'administratiu i el de proveïment.*

Per tant per a cadascuna de les dues tipologies edificatòries de l'ús industrial, s'estableix que no s'admet l'ús de residència. Mentre que per a la tipologia industrial contínua es pot deduir que el comercial es troba entre els admesos, per la industrial aïllada, aquest ús no es localitza entre els especificats en el seu apartat 4.2.

A part de l'ús industrial predominant, el pla parcial recull també les condicions de l'Equipament comercial admès, establint per al mateix les següents condicions:

#### EC Comercial

*Sòl destinat a locals oberts al públic, destinats al comerç al detall i per a la prestació de serveis al públic. Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat de l'edifici. S'admet l'ús recreatiu, de bar, restaurant i similars, acceptant igualment el de discoteca.*

*Ocupació: 75%*

*Reculades: 5mts a vies públiques i 3mt a parcel·les veïnes*

*Edificabilitat NETA: 1M2 / M2*

*Alçada: pb + 1 (7mt)*





## *Es Mercadal*

### Planejament general vigent

NORMAS SUBSIDIARIAS 24.11.1994

Les Normes subsidiàries del municipi d'Es Mercadal van ser aprovades definitivament el 24 de Novembre de 1994 per la Comissió Insular d'Urbanisme, sofrint aquestes una modificació puntual aprovada el 28 de Desembre de 1998.

### Regulació d'usos

Aquestes normes, recullen en el Capítol III: Regulació d'usos, Art. 114, pel que fa a l'ús comercial:

*Capítol III.*

*Secció II, Regulació d'Usos*

*Art. 114. Classificació dels usos segons la seva funció*

*c) Ús comercial: Comprèn tota classe de locals destinats a la venda al detall o a la prestació de serveis personals, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, bugaderies i similars.*

*d) Ús comercial concentrat: Comprèn es grans instal·lacions integrades de comerç, tipus d'hipermercats, autoservei a l'engròs, grans magatzems al detall i similars.*

### Regulació de l'ús comercial a les zones d'edificació

Aprofundint pel que fa a aquest ús comercial en el teixit urbà, obtenim que a les zones (especificades en l'Art. 125 "Zonificació" del Capítol 4 d'aquestes NNSS) s'admet l'ús comercial en planta baixa per a les **Zones de Conservació tipològica (clau 1)** així com de **creixement tradicional. (Clau 2)**

A la **zona anomenada "Eixample" (clau 3)**, l'ús comercial també està permès com a complementari, a més no restringir únicament a la planta baixa de l'edifici.

A la **zona d'ordenació aïllada (clau 4)**, encara que en les condicions generals de la zona aquesta admès com a complementari, s'estableixen excepcions per a algunes subzones que el conformen.

A la **zona suburbana (clau 5)** i a la **zona residencial oberta (clau 6)**, igual que a l'eixample, l'ús comercial està permès com a complementari sense restringir-se a la planta baixa de l'edifici. Amb l'excepció de la subzona 6b on l'ús exclusiu és el d'habitatge unifamiliar o plurifamiliar.



### Regulació de l'ús comercial a les zones industrials

La normativa referent a les zones industrials en sòl urbà es troba a la Secció 8 de l'est capítol IV, titulat **Zona Industrial-Comercial (clau 7)**.

*Art. 148 Definició i objectius.*

*1. Comprèn aquesta zona aquells sectors de sòl urbà que per la seva especial localització dins de l'entramat urbà i l'actual estructura de la propietat permeten la implantació d'activitats comercial i industrial.*

*3. Amb caràcter general s'admet l'ús industrial i el comercial en totes les subzones.*

*Amb caràcter complementari s'admeten els següents usos:*

*Recreatiu*

*Soci cultural*

*Educatiu*

*Habitatge*

*Comercial i d'oficines*

*Establiment públic.*

Com està indicat en la denominació que rep aquesta zona, aquí l'ús comercial no només és que sigui compatible amb l'industrial sinó que tots dos són predominants en la mateixa no sofrint cap limitació ni restricció.

### **POLÍGON INDUSTRIAL DE LLINARITX**

PLA PARCIAL 05.05.1995

El pla parcial que regeix l'ordenació del polígon industrial de Llinarix es va aprovar el 05 de Maig de 1995 per la Comissió Insular d'Urbanisme, patint una modificació puntual aprovada el 26 d'Abril del 2004 pel CIUM, que no afecta les condicions d'ús analitzades en l'estudi.

En capítol 3 del Pla Parcial "Normes d'edificació i ús" es defineixen aquells que estan permesos i aquells prohibits en cadascuna de les zones especificades en el Pla, tenint així per les 2 que ens interessin en l'estudi:

*3. Normes d'edificació i ús*

*3.2. Normes particulars de les zones incloses en el Pla Parcial*

*3.2.1. zona industrial*

*Es permet l'ús industrial a les categories 1, 2, 3 i 4, segons classificació en art. 48 de les NN: SS amb les limitacions imposades en l'art.49 i següents de les mateixes.*

*L'ús de tallers, serveis de l'automòbil, proveïment, comercial a l'engròs i magatzems excepte l'emmagatzematge de productes perillosos*

*Habitatge annexa vinculada al manteniment o vigilància de la instal·lació amb una superfície útil màxima de 90m<sup>2</sup>.*



Es conclou d'aquesta anàlisi, que a Llinaritz, la normativa que regula l'ús comercial en zones industrials és flexible, no establint condicions específiques que regulin la seva implantació.

A més el polígon també disposa d'una zona comercial pròpiament reconeguda:

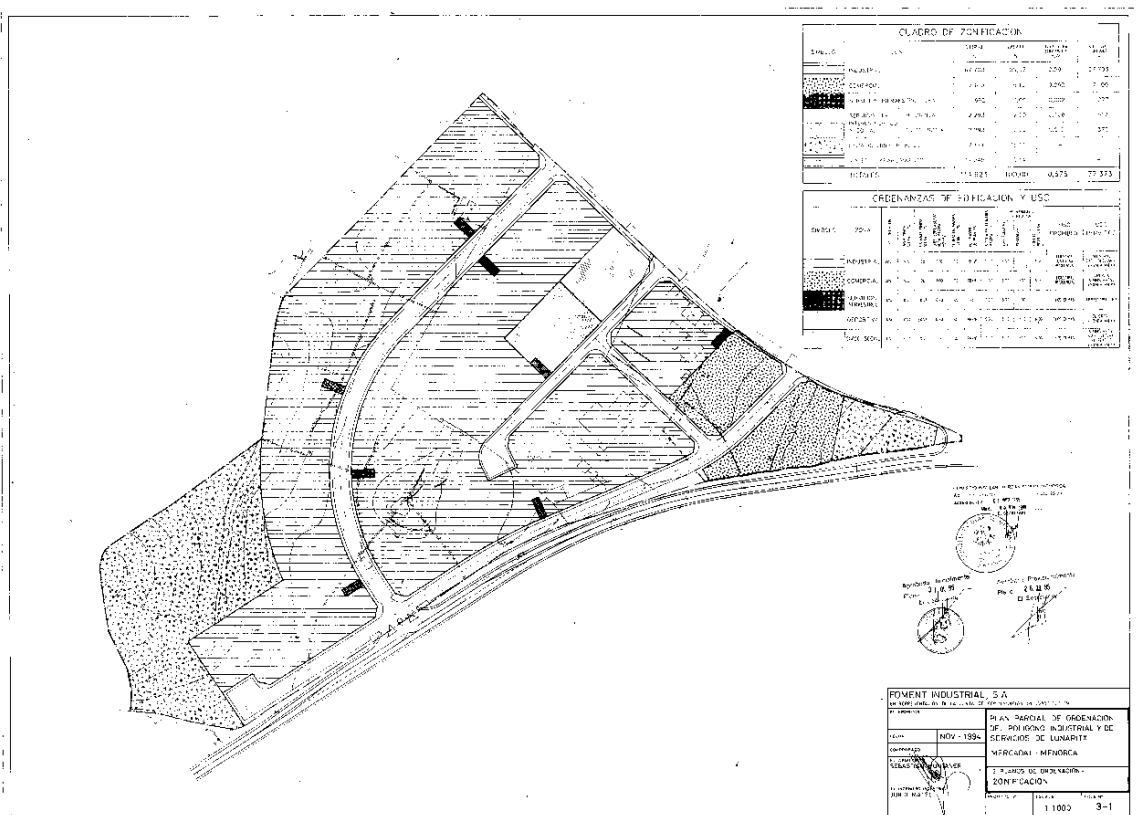
3.2.2. Zona Comercial

Permès:

L'ús comercial i administratiu (oficina) en general. El d'establiment públic relacionat amb la restauració, vinculat al comercial (cafeteria, bar, etc.)

Prohibit:

L'ús industrial i el residencial en general.



Zonificació Polígon Llinaritz Novembre 1992



## *Es Migjorn*

### **Planejament general vigent**

NORMES SUBSIDIARIES 23.10.2003

Les normes subsidiàries d'ordenació que regulen el municipi d'Es Migjorn Gran, van ser aprovades pel Consell Insular de Menorca el 27 d'octubre de 2003. Sofrint una modificació puntual aprovada el 26 de Juny de 2006, en la qual es va introduir una modificació per adaptar-les al PTI pel que fa al polígon C de Sant Tomàs. Polígon que s'analitzarà posteriorment.

### **Regulació d'usos**

Aquestes normes subsidiàries estableixen la següent denominació i definició per regular els usos en el sòl urbà i urbanitzable (Comercial i Industrial) en el seu capítol 9, on figura:

*TÍTOL IX: REGULACIÓ D'USOS A SÒL URBÀ I URBANITZABLE.*

*Art.9.1.5. Classificació d'usos pel seu funció*

*Capítol 4. Ús Comercial i d'oficines.*

*Art. 9.4.1 Definició*

*Correspon a les activitats definides en l'article 1 del Pla director sectorial d'Equipament Comercial de les Illes Balears (decret 217/96 de 12 de desembre, BOIB n9 de 21/1/97 o norma legal que en un futur pugui substituir.)*

*Art. 9.4.2 Categories*

*S'estableixen les següents categories:*

- Categoria 1. Comerços localitzats en qualsevol planta de l'edifici principal, sense que la superfície dedicada a aquest ús el 50% de la superfície total edificada, si no es localitza en planta baixa.*
- Categoria 2. Comerços localitzats a la planta baixa de l'edificació*
- Categoria 3. Centres de serveis i comerços localitzats en edifici exclusiu.*

*Capítol 9. Ús comercial i de serveis*

*Art.9.8.1 Definició*

*Comprenen els espais i establiments dedicats tant a l'obtenció i transformació de matèries primeres o semi elaborades amb l'emmagatzematge d'aquestes, incloent patis de maniobra i oficines annexes*

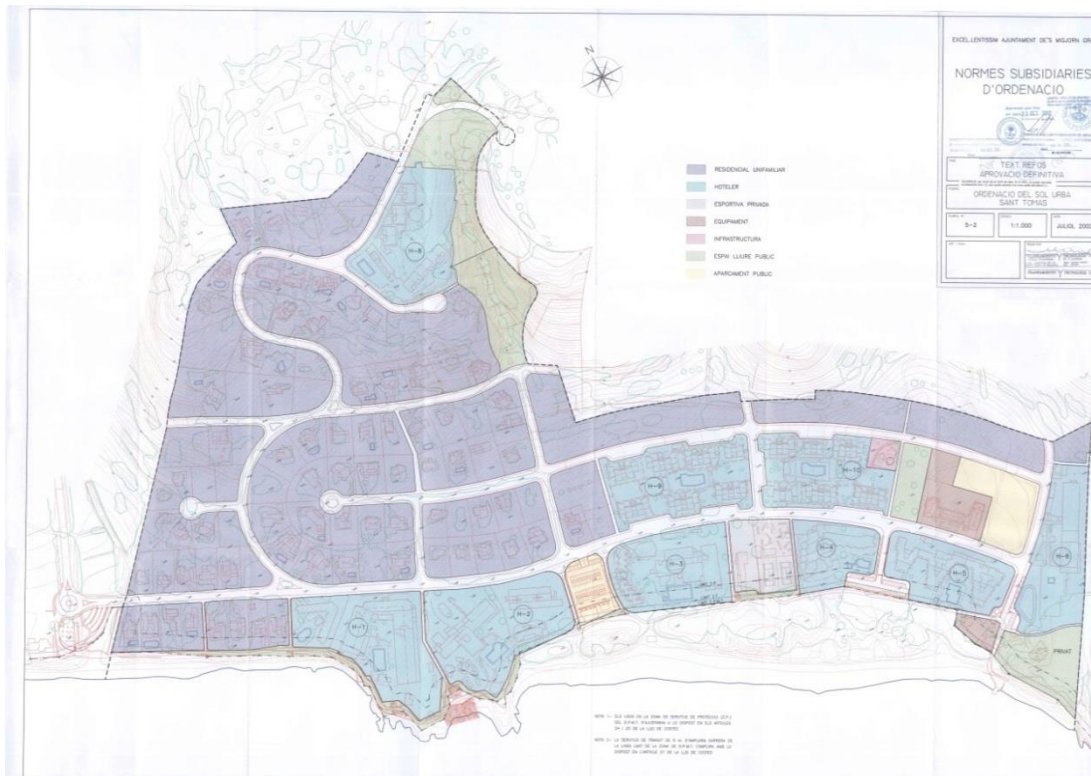
*Inclou, així mateix, els tallers mecànics, de reparació d'automòbils ...*

### **Regulació de l'ús comercial a les zones d'edificació**

Ja aprofundint en el teixit urbà, a partir del que recull el Capítol X. Claus d'ordenació i aprofitament, en el qual s'especifiquen els usos per zones, s'observa que el comercial, s'admet com a complementari en totes les categories tant en el **Casc antic (clau 1)**, com a **l'eixample intensiu (clau 2)**. En **l'eixample extensiu (clau 3)**, només és admès de Categoria 2, definida anteriorment.



A la **zona d'Integració (clau 4)**, configurada per habitatges unifamiliars de tipologia aïllada, no ve recollit aquest ús, mentre que a la **zona de conservació singular (clau 5)**, conformada per edificis i construccions de valor arquitectònic, cultural i ciutadà, aquest queda condicionat segons el grau de protecció que l'element o la zona posseeixin.



Ordenació sòl urbà Es Mijorn Juliol 2002

### ***Regulació de l'ús comercial a les zones industrials***

Les condicions de les **zones destinades a indústria i serveis (clau 6)** estan recollides en el Capítol 6 de les Normes que les defineix com.

#### *Art. 10.6.1. Àmbit*

*Correspon a les edificacions destinades a l'ús industrial que per les seves característiques (processos de fabricació, volum de les instal·lacions o naturalesa que tractin) s'han de localitzar en àrees i polígons diferenciats de les àrees residencials i d'equipament de la ciutat.*

Per aquesta zona definida, l'ús comercial, es permet com a complementari a l'Industrial, establint unes condicions concretes pel que fa la seva superfície, el que queda definit en:

#### *Art.10.6.11. Usos complementaris*

.....

*Permès l'ús comercial, establiment públic i el d'oficina en les seves categories 2a o 3a sempre que en el cas de venda al públic la superfície construïble en conjunt en el bloc administratiu i de serveis no superi el 30% de la superfície total construïda.*





### POLÍGON A, B,C DE SANT TOMAS

L'ordenació de les Aèries de Planificació detallada, es troba a l'Annex de les normes subsidiàries aprovat el 27 d'Octubre de 2003 .En aquestes normes els polígons 1 i 2 són classificats com a sòl urbà, de manera que es poden modificar amb els instruments adequats d'aquest tipus de planejament, mentre que el polígon C, es manté com a urbanitzable.

#### ANNEX NÚM 1 DE LES NNUU. POLÍGON A DE SANT TOMAS

A les ordenances corresponents als polígons esmentats, figuren els usos que comprenen cada un d'ells a la seva zonificació. Així per al polígon A, els usos que aquest admet són el residencial, el relatiu amb la indústria hotelera, comerços i similars, localitzats en els solars II-1 i II-2, amb regles urbanístiques concretes, aparcaments i centre cívic, establint unes condicions d'ordenació concretes per a les parcel·les que comprenen respectivament.

#### ANNEX NÚM 2 DE LES NNUU. POLÍGON B DE SANT TOMAS

El polígon B, atenent a les seves ordenances específiques, presenta els següents usos: Parcel·les d'ús residencial unifamiliar, indústries hoteleres, comerços i similars, destinant per a això els solars H-3, H-4, H-5, amb una regulació urbanística especificada .

#### ANNEX NÚM 3 DE LES NNUU. POLÍGON C DE SANT TOMAS

Igual que els anteriors, es contemplen els usos; Residencial unifamiliar, indústries hoteleres, apartaments i similars, equipament comercial, centre docent, equipament social i parc esportiu.

L'ús que ha de tenir els espais assenyalats com CO equipament comercial, així com les seves condicions urbanístiques, ve definit en el següent apartat:

##### *c) Equipament comercial*

*Les construccions aixecades a l'expressa parcel·la estaran subjectes a les següents limitacions.*

*La superfície màxima edificable serà del 30%*

*L'alçada màxima edificable serà de 8 metres equivalents a planta baixa i pis.*

*Separació a vies públiques: sis metres*

*A la resta de límits: 5 metres*

*Separació mínima entre edificis. 2/3 de la seva alçada*

*Volum màxim edificable: 1m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup>*

*Només es permetrà l'ús d'habitatge per a vigilant de les instal·lacions.*



## Ferrerries

### Planejament general vigent

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA 14.08.2012

La normativa que regeix l'ordenació del municipi de Ferreries, és el Pla General d'Ordenació Urbana revisat i adaptat al Pla Territorial Insular aprovat el 14 d'agost de 2012.

### Regulació d'usos

Segons el recollit en el capítol I, del títol IV d'aquest Pla, denominat Regulació d'usos, es passa ara a definir el que fa al Comercial, recollit en l'apartat 4.1 de la Classificació.

#### TÍTOL IV REGULACIÓ D'USOS

#### CAPÍTOL I. CLASSIFICACIÓ DELS USOS

#### 4.1 ÚS COMERCIAL

*Dins d'aquest ús es consideren incloses les activitats de la secció G 'Comerç a l'engròs i al detall, reparació de vehicles de motor i motocicletes' de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques CNAE-2009 o la que resulti vigent en cada moment.*

*S'exclou completament la modalitat de gran superfície comercial i, en general, els establiments no especialitzats, en règim d'autoservei, de grans dimensions, segons la normativa autonòmica de comerç detallista.*

*Segons la definició de l'article 13 de la Llei 11/2001 d'Ordenació de les Activitats Comercials a les Illes Balears a Ferreries tenen la consideració de gran establiment comercial els comerços a l'engròs o al detall que tinguin una superfície útil per a l'exposició i la venda superior a 400 m<sup>2</sup>.*

*Els mercats municipals i els mercats ambulants no tenen la consideració de gran establiment comercial, de manera que només es requereix la llicència autonòmica per a l'obertura i el trasllat dels establiments individuals situats dins els mercats municipals si tenen la superfície útil per a l'exposició i la venda que fixa el punt anterior.*

*Pel que fa a la modificació o ampliació dels establiments comercials qualificats com a gran establiment comercial, només serà exigible la llicència autonòmica si l'ampliació supera el 25% de la superfície útil dedicada a exposició i venda o si canvia l'activitat.*

*Quan l'objecte de l'establiment sigui l'exposició i la venda de forma exclusiva d'automòbils i vehicles de motor, de maquinària, d'equip industrial, embarcacions, d'aeronaus, de mobles de tot tipus, de material de construcció i d'elements propis de cuina i bany, tenen la consideració de gran establiment comercial els establiments a l'engròs o al detall que tinguin una superfície útil per a l'exposició i la venda superior a 1.500 m<sup>2</sup>.*

En el capítol II del mateix títol, es detallen les condicions que regeixen els graus i el règim de compatibilitat d'uns usos amb altres. Aspecte que s'analitzés per a cadascuna de les ordenances



establertes pel Pla General que marquen l'organització així com la divisió del municipi. Les condicions són les següents:

*CAPÍTOL II. GRAUS I RÈGIM DE COMPATIBILITAT*

*Art. 40. Règim de compatibilitat d'usos*

*2.- Les classes o subclasses d'usos estan permeses o prohibides en cada règim, en funció de graus definits segons:*

*-Grandària o superfície afecta l'activitat.*

*-Ubicació a la parcel·la i en l'edificació*

*Article 41.- Grau segons grandària*

*2.- Es consideren set graus segons la superfície construïda:*

*1) Fins a 75 m<sup>2</sup>*

*2) Més de 75 fins a 500 m<sup>2</sup>*

*3) Més de 500 fins a 1000 m<sup>2</sup>*

*4) Més de 1.000 fins a 2.000 m<sup>2</sup>*

*5) Més de 2.000 fins a 5.000 m<sup>2</sup>*

*6) Més de 5.000 fins a 10.000 m<sup>2</sup>*

*7) Més de 10.000 m<sup>2</sup>*

*Article 42.- Grau segons ubicació*

*1.-La situació d'un ús es defineix en funció de la posició física de l'àmbit destinat al dit ús dins del predi o edifici.*

*2.-Es defineixen cinc graus segons la situació:*

*1) A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2.*

*2) A planta baixa amb accés directe des de la via pública, pot estar associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera sempre que es vinculin al mateix ús.*

*3) A edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.*

*4) A edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.*

*5) A espai lliure de parcel·la.*

***Regulació de l'ús comercial a les zones d'edificació***

En el capítol II de la normativa, figuren les ordenances que regulen les condicions particulars d'ús i de l'edificació en sòl urbà. Centrant l'anàlisi en l'ús comercial, s'observa que per a la **zona Nucli Antic (NA)** l'ús comercial aquesta admès com a compatible en situació 2. (Planta baixa o primera sempre que la



superfície edificada que es vaig situar en planta baixa sigui almenys el 50% de la del local o habitatge. Admetent locals de fins a 1000m<sup>2</sup> de superfície.

A la zona **Eixample (EI)** l'ús comercial està admès en situació 2, i amb una dimensió 1. Inferior a 75m<sup>2</sup>. Amb l'excepció de la subzona A-10A en què l'ús comercial no s'admet.

Per a la **zona Residencial Plurifamiliar Aïllada (PA)** l'ús comercial és igualment admès com a complementari a les situacions 1, 2, 3, 4 és a dir en qualsevol de les situacions possibles menys en espai lliure de parcel·la, sempre que disposi d'una dimensió inferior a los1000m<sup>2</sup>.

Per a la **zona Residencial unifamiliar (RU)** sent l'ús global el residencial, l'ús global no està admès en cap de les situacions especificades.

A la **zona d'Ordenació Urbana Singular (ZUS)** no es detallen específicament les condicions d'ús, indicant-se únicament que l'ús global és el residencial i que el tipus d'ordenació de l'edificació es limita a l'existent. Sense establir-se cap subzona.

Per a la **zona Hotelera (HO)** s'admeten com a compatibles els usos comercials en locals de fins a 500m<sup>2</sup> (dimensions 1, 2) localitzats en planta baixa de l'edifici o en soterrani o planta primera si la superfície edificada que se situï en planta baixa és almenys 50% de la superfície del local o habitatge.

Analitzant les ordenances particulars del **sistema d'Equipaments (EQ)**, també presenta l'ús comercial com complementari admetent locals de Dimensions tipus 1,2, 3 és a dir, de fins a 1000m<sup>2</sup> en situacions 2, 3, 4.

Aprofundint ara a la **zona Comercial (CL)** les condicions d'ús específic que aquesta zona presenta són:

*Ús global: terciari. Tipus d'ordenació de l'edificació: regulació de parcel·la.*

*5. Condicions d'ús:*

*a) Els usos característics de la zona són el comercial i el de serveis industrials. Els restants usos permesos, en la regulació d'usos d'aquesta zona, hauran de considerar-se com a compatibles i/o complementaris, no podent donar-se sense la prèvia existència de l'ús característic.*

*b) Es prohibeixen les ampliacions de volums i de la superfície ocupada per les edificacions existents a l'aprovació inicial d'aquest Pla General.*

*c) En els equipaments comercials (CL) situats a les zones turístiques del terme municipal, la superfície dels locals comercials ha de ser inferior a tres-cents metres quadrats (300 m<sup>2</sup>) per local comercial, i disposar especialment d'espais preparats per mercats*

*d) La resta de condicions d'ús es regularan pel següent quadre d'usos.*

En el quadre d'usos es destaca que com a ús detallat el comercial s'admet en locals de dimensions 1, 2,3, 4. (de fins a 2000m<sup>2</sup> de superfície) i en situacions 1, 2, 3, 4 explicades a continuació.

Per a les zones de **sistema d'espais lliures (EL)** es permeten únicament els usos detallats en l'ús global de comunicacions i infraestructures, mentre que per a la **zona Residencial Unifamiliar Turística (RU-TE)** es mantenen els usos existents quan sigui procedent, sent l'ús global el de residencial unifamiliar.

**Especificacions de Dimensions i Situació a l'edifici:**



**D: DIMENSIÓ**

1. Fins a 75 m<sup>2</sup>
2. Més de 75 m<sup>2</sup> i fins a 500 m<sup>2</sup>
3. Més de 500 m<sup>2</sup> i fins a 1.000 m<sup>2</sup>
4. Més de 1.000 m<sup>2</sup> i fins a 2.000 m<sup>2</sup>
5. Més de 2.000 m<sup>2</sup> i fins a 5.000 m<sup>2</sup>
6. Més de 5.000 m<sup>2</sup> i fins a 10.000 m<sup>2</sup>
7. Més de 10.000 m<sup>2</sup>

**S: SITUACIÓ**

- 1.- A qualsevol planta d'edifici no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2.
- 2.- A planta baixa amb accés directe des de la via pública, en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï en planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local o habitatge.
- 3.- Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús diferent.
- 4.- Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.
- 5.- A l'espai lliure de parcel·la

***Regulació de l'ús comercial a les zones industrials***

Les ordenances particulars que regulen la zona industrial corresponen a l'Art. 204 del Capítol II, establint aquestes:

*Ús global: Secundari (I). Tipus d'edificació: Regulació de Parcel·la.*

*1.- Descripció. Aquesta ordenança correspon a les àrees destinades fonamentalment a activitats industrials, d'emmagatzematge o de tallers, aptes per a la seva edificació en règim de regulació de parcel·la, en naus industrials o en edificis d'ús exclusiu. En aquestes zones no està permès l'ús residencial, excepte per a casos d'habitatge per al guarda. La zona més representativa d'aquesta ordenança és el polígon industrial.*

Aquest Polígon Industrial és el denominat P.O.I.F.E. Polígon Industrial de Ferreries, que anteriorment figurava com a sòl urbanitzable programat, i és incorporat al sòl urbà després d'assumir les determinacions de les modificacions Pla Parcial Aprovat definitivament el 27 d'abril de 1996.

La normativa que regula aquest polígon estableix dues subzones I-1, I-2, diferenciades en la dimensió de la parcel·la mínima.

*2.- Subzones. Es distingeixen dues subzones: I-1 i I-2, les dues fases en què s'ha desenvolupat el polígon i que es diferencien per la parcel·la mínima,*



En concret, s'admet l'ús comercial a locals més grans que a les zones anteriorment esmentades. Locals de dimensions de més de 500m<sup>2</sup> i fins a un màxim de 10.000m<sup>2</sup>, (Dimensió 3, 4, 5 i 6) situats a:

1. A qualsevol planta d'edifici no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2.
2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública, en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï en planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local o habitatge.

L'ús industrial és admès abastant Indústries de totes les dimensions admeses en la casuística descrita, i en situacions 1, 2, 3, i 4.



Ordenació Març 2006. Sòl urbà POIFE



## Maó

### Planejament general vigent

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA 30.01.2012

El document Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Maó i adaptació al PTI (Pla Territorial de Menorca) va ser aprovat pel Consell Insular de Menorca el dia 30 de gener del 2012.

### Regulació d'usos

D'acord amb l'Art. 95 del PGOU, referent a la classificació d'equipaments d'acord al seu ús i destí, per Maó es distingeixen els següents:

- - Educatiu Eq.Ed
- - Sanitari i de serveis socials Eq.S + Ss
- - Esportius Eq.Es
- - Cívica, cultural i administratiu Eq.C + C + A
- - Seguretat civil Eq.Sc
- - Cementiris i tanatoris Eq.CT
- - Militar i de defensa Eq.Mt
- - Comercial Eq.Cm
- - Genèric, polivalent o reserva Eq.alt

Establint-se entre altres, les especificacions,

3. Aquells englobats sota la denominació de "Genèric" poden incloure en altres categories específiques en funció de la demanda,  
(...)
6. S'admeten usos complementaris a l'ús principal, quan sigui necessari per a l'adequat funcionament de l'equipament. -usos de restauració, comercial i d'habitatge del conserge o vigilant, personal especialment vinculat.

Aquests punts permeten una certa flexibilització de la categorització d'usos anterior que afecta de ple a l'ús comercial, i pot estigui inclòs com a complementari a altres usos (entre els quals es troba l'industrial) sota criteris de diversa interpretació.

Les especificacions relatives a cada ús les trobem en l'Art. 54 del Capítol II. Regulació d'Usos, on s'estableix:

#### CAPÍTOL II REGULACIÓ D'USOS

##### Secció primera- disposicions generals.

*Art. 54 Classificació dels usos generals segons la seva funció urbanística*

##### *5.- Ús comercial*

*Comprèn aquelles activitats que situen o ofereixen al mercat productes naturals o elaborats, per compte propi o aliè, mitjançant persones físiques o jurídiques, així com els serveis que es deriven, independentment de la modalitat o del suport utilitzat per a la*



*seva realització, tant si es duen a terme en règim de comerç a l'engròs, com al detall, d'acord amb la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears modificada per la Llei 8/2009, de 16 de desembre .*

*5.1 Gran establiment comercial: són aquells comerços a l'engròs o al detall que tinguin una superfície útil, per a exposició i venda superior a 400 m<sup>2</sup> .. Quan l'objecte de l'establiment sigui exclusivament l'exposició i la venda d'automòbils i vehicles de motor, maquinària , equips industrials, embarcacions, aeronaus, mobles de tot tipus, material de construcció i elements propis de cuina i bany, es consideraran com a gran establiment comercial els establiments a l'engròs o al detall que tinguin una superfície útil per a exposició i venda superior a 1.500 m<sup>2</sup>.*

### **Regulació de l'ús comercial a les zones d'edificació**

Fent una anàlisi del que especifica el "Títol Quart. Regulació del sòl urbà", es passa a realitzar una descripció detallada de la normativa que regula l'ús comercial en les diferents zones del municipi.

- Al **nucli històric** de Maó, **zona 1** segons el PGOU, coincident de forma aproximada amb l'antic recinte emmurallat, si bé l'ús característic és el residencial, el comercial (5) es localitza entre els compatibles, quedant exclosos d'aquest els grans establiments comercials (de superfície major a 400m<sup>2</sup>). Aquesta consideració s'aplica també a la Zona II denominada Carrer de Cases. **Cases de "Trast"** (teixit urbà dels segles XVIII-XIX) on només s'aprecia una modificació pel que fa a la seva consideració en l'anomenada Subzona 2.m: Baixamar, àrea en què l'ús comercial (5) és característic.
- La **zona 3**, l'àrea denominada "**Eixample**", teixit urbà configurat al segle XX, presenta una normativa en què l'ús comercial (5) figura com a compatible, excloent també d'aquest ús als centres comercials de grans dimensions.
- Analitzant la **zona 4**, veiem que la normativa no preveu l'ús comercial en les àrees residencials compostes per cases unifamiliars aïllades en parcel·les, cases unifamiliars aparellades (subzona 4A) cases bifamiliars (subzona 4B) i en la subzona turística de Canutells. No obstant això a Binidali, s'admet només si és dedicat a la venda al detall amb les següents limitacions:
  - L'edificabilitat màxima permesa per a aquest ús és de 150m<sup>2</sup>/local
  - Només s'admetrà un comerç en tota la urbanització o sector.
- A la **zona 5**, el PGOU adapta els usos segons la tipologia d'habitatge imperant, en aquelles en què predominen les cases unifamiliars en filera l'ús comercial (5) es permet sempre que sigui compatible amb la residència i estigui en planta oberta a carrer. Això difereix de la zona 5P de cases pati, on no apareix recollit.
- A la **zona 6**, composta per edificis plurifamiliars aïllats i en parcel·les, l'ús comercial (5) es permet si és compatible amb la residència, en planta directament oberta a carrer i amb les limitacions específiques sectorials.
- Finalment analitzant la **zona 7**, composta per diversos nuclis de població obtenim:
  - L'ús comercial no és contemplat al nucli de Sant Antoni (subzona 7.4), ni a S'Alqueria Cremada (subzona 7.5)
  - Al nucli tradicional de Sant Climent (Subzona 7.7) i a Lluçaçanes (subzona 7.8) l'ús Comercial (5) està condicionat, permetent-se només si és compatible amb la residència en planta directament oberta a carrer i amb les limitacions específiques sectorials.





- A les localitats d'es Grau, es Murtar, sa Mesquida, pertanyents a la Subzona 7.9 l'ús comercial 5 es permet si és compatible amb la residència i a la planta directament oberta al carrer en les parcel·les més grans de 200 m<sup>2</sup>, sempre que aquest ús l'ocupi una superfície inferior al 40% del total de la superfície construïda.
- Per finalitzar, a les localitats de Binadalí i a Ses Tanques a Canutells (Subzona 7.10) és compatible amb les limitacions específiques sectorials pertinents.

### **Regulació de l'ús comercial a les zones industrials**

A les zones industrials, la relació entre l'ús comercial i l'industrial es veu indicada al Capítol X. on es realitza una anàlisi de la **Zona 9**, corresponent a Naus i grans establiments per a l'activitat no residencial.

A aquesta zona pertanyen:

**La Indústria portuària**, els usos admesos de la qual, d'acord amb l'article 227, són el comercial, emmagatzematge, industrial i els que tinguin una relació directa i justificada amb les activitats portuàries, entre els quals s'inclou el d'estació marítima.

A més, el Pla d'utilització dels espais portuaris (PUEP) identifica part de la zona 9: indústria portuària com a àrea de reserva compresa en l'Àrea 1 destinada a usos comercials.

### **POLÍGON INDUSTRIAL DE MAÓ**

**El Polígon Industrial de Maó (POIMA)** presenta unes condicions d'ús que vénen recollides en l'article 226.2, pertanyent a les Ordenances aprovades definitivament el 14.01.2001, que refonen les disposicions del PGOU pel que fa al polígon industrial, amb les no derogades del Pla especial d'ordenació del polígon industrial a la versió modificada aprovada definitivament el 22 d'agost de 1977; ordenances incorporades a l'ANNEX III de les Normes i enumerades en les disposicions transitòries d'aquest Pla.

A la III Fase de POIMA, també és aplicable l'ED aprovat definitivament en data 29.05.1990.

#### *2. Condicions d'Ús*

##### *Ús Característic.*

*-Industrial 9.3 (9.1 i 9.2 per extensió)*

*-Magatzem 10*

##### *-Usos condicionats*

*-Comercial 5 (condicionat al compliment de la normativa sectorial i al compliment de les següents places d'aparcament: al marge del 10% del sòl edificable de la parcel·la, excepte a la III Fase, per comercial a l'engròs 1 plaça/50m<sup>2</sup>t i per comercial al detall 1 plaça/20m<sup>2</sup>t)*

*-Oficines i administració 6 (únicament en els carrers a parcel·les amb front al c/ Capifort, c/ Quatre Boques, c/ Cap d'Artrutx, c/ Curniola i en avinguda Cap de Cavalleria i condicionat al compliment de les següents places d'aparcament: al marge del 10% del sòl edificable de la parcel·la, excepte en III Fase, 2 places per a local o 1 plaça/100m<sup>2</sup>t, la que resulti superior, excepte en el supòsit d'oficines públiques i privades amb despatx obert al públic, en aquest cas, l'estàndard és d'1 plaça/25m<sup>2</sup>t)*



*-Restauració 7 (a que sigui ús complementari d'una altra activitat i condicionat al compliment de les següents places d'aparcament: 1 plaça/15m<sup>2</sup>t)*

*-Esportiu 13 (compliment de les següents places d'aparcament: al marge del 10% del sòl edificable de la parcel·la, excepte en III Fase, 1 plaça cada 2 persones de la capacitat justificada en el projecte d'activitats).*

*-Cultural i cívica 14 (només arxius o edificis similars, que per les seves activitats no impliquin afluència massiva de persones i condicionat al compliment de les següents places d'aparcament: al marge del 10% del sòl edificable de la parcel·la, excepte en III Fase, 2 places per local o 1 plaça/100m<sup>2</sup>t, la que resulti superior).*

*-Aparcament 16.*

*-Serveis 17 (condicionat al compliment de les següents places d'aparcament: al marge del 10% del sòl edificable de la parcel·la, excepte en III Fase, 1 plaça/20m<sup>2</sup>t)*

Com s'observa, també en aquest cas la normativa pel que fa a les compatibilitats d'ús en els Polígons industrials, és molt oberta i permet una gran varietat d'usos diferents a l'Industrial, entre els quals es troba l'ús comercial.

- **POIMA FASE IV 19.12.2003**

El **POIMA IV Fase**, presenta unes ordenances que van ser aprovades inicialment el 19.12.2003 i posteriorment modificades i aprovades de nou de forma definitiva el 19.07.2010.

A aquesta última data pertany l'Article 229, titulat Qualificacions industrials disperses i en nous desenvolupaments, en què s'especifiquen les condicions d'ús:

*Art. 229. Qualificacions industrials disperses i en nous desenvolupaments.*

*1. Definició*

*Comprèn les parcel·les qualificades de zona 9 a l'entrada del nucli de Sant Climent, així com aquelles parcel·les per a les quals es legitima la continuïtat de les instal·lacions i de la seva activitat industrial, cas de ser existents amb anterioritat a aquest Pla, com ara les parcel·les qualificades de zona 9 que limiten amb el polígon industrial de Sant Lluís.*

*En els sectors de sòl urbanitzable delimitats a partir de l'entrada en vigor d'aquest Pla que prevegin en el seu desenvolupament parcel·les per a naus i grans establiments per activitat no residencial (zona 9), el Pla parcial regularà les determinacions particulars de cadascuna de les zones que defineixi, en funció dels usos admesos i la mida de les parcel·les, i sempre que no es contradigui, quan el sector que es desenvolupi tingui com a ús predominant l'industrial, amb les condicions d'ordenació i edificació que regulen el sector POIMA IV Fase i, quan l'ús predominant sigui el residencial, amb els paràmetres d'ordenació i edificació de l'apartat 2.1 d'aquest article.*

*2. Condicions d'ordenació i edificació*

*2.1 Nucli de Sant Climent*

*2.1.3. Condicions d'ús*

*-Es aplicar, per analogia, les condicions de POIMA IV fase, excepte per a l'ús industrial, precisament, el qual s'admetrà en les categories 9.1 i 9.2*



*exclusivament. Únicament s'admet l'ús residencial 1.1 en parcel·les que desenvolupen ús industrial 9.1*

Analitzant les Normes Urbanístiques del POIMA (IV) en el capítol IV. Normes Particulars per als Sistemes, Art.27, es defineix el emmarcat com Equipament cívic de caràcter públic, el qual inclou el Comercial (denominat C6).

Aquest equipament Comercial pot aparèixer en els següents àmbits, acompanyat d'altres usos:

*Art. 27. Equipament cívic de caràcter públic.*

#### 1. Definició

*- Equipament Cívic-Social-Comercial-1 (ECP-1): En aquest equipament es preserva la casa de l'antic predi de "Cursiola". Es permetrà un cert increment d'edificabilitat condicionant a la seva integració en el conjunt. L'ús dominant serà el comercial, en la seva accepció de restauració, si bé s'admetrà altres usos complementaris cívic-socials. Haurà de resoldre a la seva parcel·la l'aparcament.*

.....

*- Equipament Soci-Comercial i altres serveis-3 (ECP-4): En aquest equipament es preveu que l'ús comercial permeti una àrea de serveis de la carretera.*

#### 3. Condicions del solar

*Cadascuna de les parcel·les qualificades com a equipament cívic de caràcter públic (ECP-1, ECP-2, ECP-3, ECP-4) constitueixen una unitat urbanística indivisible.*

Establint per a cadascuna d'aquestes àrees unes condicions d'edificabilitat determinades.

#### 5. Condicions d'edificabilitat

##### a) Edificabilitat

*El coeficient màxim d'edificabilitat neta per a l'equipament ECP-1 serà l'existent incrementada un 20%. L'ampliació haurà d'adaptar-se tipològicament i pel que fa a materials, amb l'edificació actual.*

*El coeficient màxim d'edificabilitat neta per a l'equipament ECP-2, ECP-3 i ECP-4 serà de 1m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.*

##### b) Alçada

*Quant a l'equipament ECP-1, es manté l'altura d'edificació existent. De ampliar-se, les edificacions si estiguessin adossades a l'edificació actual, no podran superar una alçada màxima de 5 metres, i, en tot cas, harmonitzar amb el conjunt. Si l'ampliació es realitzés en edificacions independents, s'admetrà una alçada màxima fins a 8m, corresponent a PB + 1P.*

*En relació a l'equipament ECP- 5, l'alçada màxima serà de 8 metres, corresponent a PB + 1P.*

##### c) Ocupació i reculada



*La màxima ocupació de solar per a les construccions destinades a equipament regulades en aquest article serà del 50% del total de la superfície qualificada.*

*Amb l'excepció de l'edificació corresponent a l'equipament ECP-1, per a la resta d'equipaments, és a dir, ECP-2, ECP-3 i ECP-4 les reculades mínimes de l'edificació a vials serà de 8 metres, a edificis de 6 metres i entre mitgeres de 5 metres.*

Un cop definits els àmbits que contenen equipament comercial, així com les condicions d'edificabilitat del mateix, a continuació

La Normativa estableix una ordenació del sector industrial per Zones en què s'especifiquen les condicions d'ús per a cadascuna d'elles, figurant el comercial en les següents.

#### Art. 33. Zona 6c.3

##### 1. Definició

*La zona 6c.3 situada al Nord de l'eix central, es correspon amb les parcel·les de mida mitjana, amb una tipologia d'edificació aïllada i destinades a l'ús industrial i comercial.*

.....

##### 4. Condicions d'ús

*S'admetrà l'ús industrial, (excepte la categoria consistent en activitats perilloses i nocives), l'ús comercial, emmagatzematge, restauració, i el d'oficines únicament quan donin front al carrer A.*

.....

#### Art. 34. Zona 6c.4

##### 1. Definició i àmbit

*La zona 6c.4 situada al Nord de l'eix central, es correspon amb parcel·les que donen front a la Carretera de Ciutadella (carrer 1), amb una tipologia d'edificació aïllada, de façana aparador, destinades a l'ús industrial, comercial i oficines.*

.....

##### 4. Condicions d'ús

*S'admetrà l'ús industrial, (excepte la categoria consistent en activitats perilloses i nocives), el comercial, oficines, només si dona front al carrer 1, garatge i aparcament.*

*Es tindrà en compte respecte a les parcel·les amb front a la carretera de Ciutadella que disposa l'apartat 1 anterior.*

#### Art. 35. Zona 6c.5

##### 1. Definició i àmbit

*La zona 6c.5 es correspon amb les parcel·les que tenen una tipologia d'edificació en filera, destinades a l'ús industrial, comercial i oficines, amb front al carrer 3.*

.....

##### 4. Condicions d'ús

*S'admetrà l'ús industrial, (excepte la categoria consistent en les activitats perilloses i nocives), comercial, oficines amb front al carrer 3, magatzem i restauració.*



Art. 36. Zona 6c.6

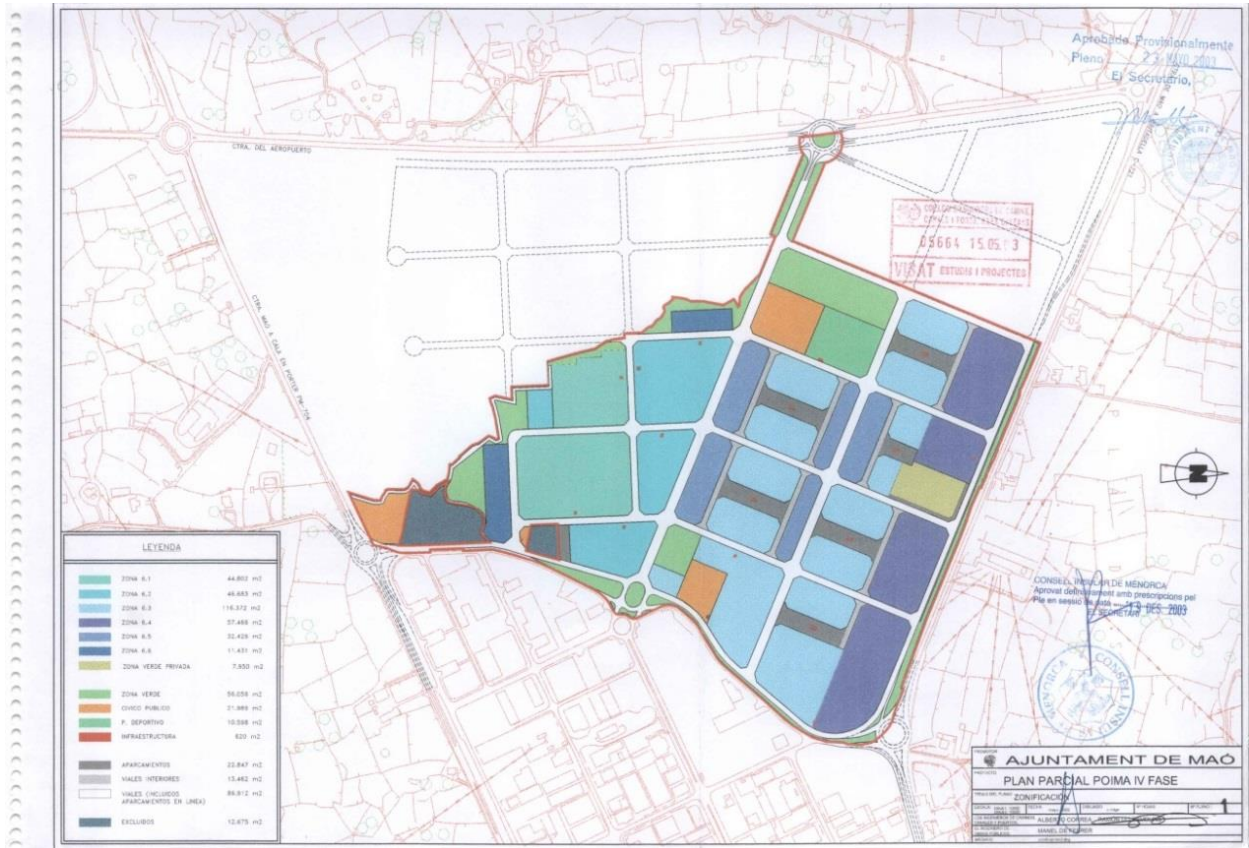
1. Definició i àmbit

La zona 6c.6 es correspon amb parcel·les de superfície reduïda, amb una tipologia de edificació en filera, destinades a l'ús industrial i artesanal.

.....

4. Condicions d'ús

S'admetrà l'ús industrial, (excepte la categoria consistent en activitats perilloses i nocives), i artesanal. S'admetrà la venda de productes artesanals fabricats o transformats en el propi local.



Zonificació 15.05.03



- POIMA FASE V

Aquesta fase, definida a l'Article 259 del PGOU, es correspon als terrenys de la V fase, com a continuació del procés d'extensió per continuïtat de les àrees d'activitat econòmica, on la reserva viària que preveu el Pla defineix una condició bàsica del sistema viari interior d'aquest sector.

Els usos predominants, compatibles i prohibits vénen desglossats en el punt 6. de l'Article.

Art. 259. Sup 4: Area industrial POIMA V Fase:

6. Usos

-Els usos predominants són l'industrial i l'ús de magatzem.

-Els usos complementaris admissibles es fixaran en el planejament derivat corresponent, subjectes a l'anàlisi de conjuntura de la situació de l'activitat productiva.

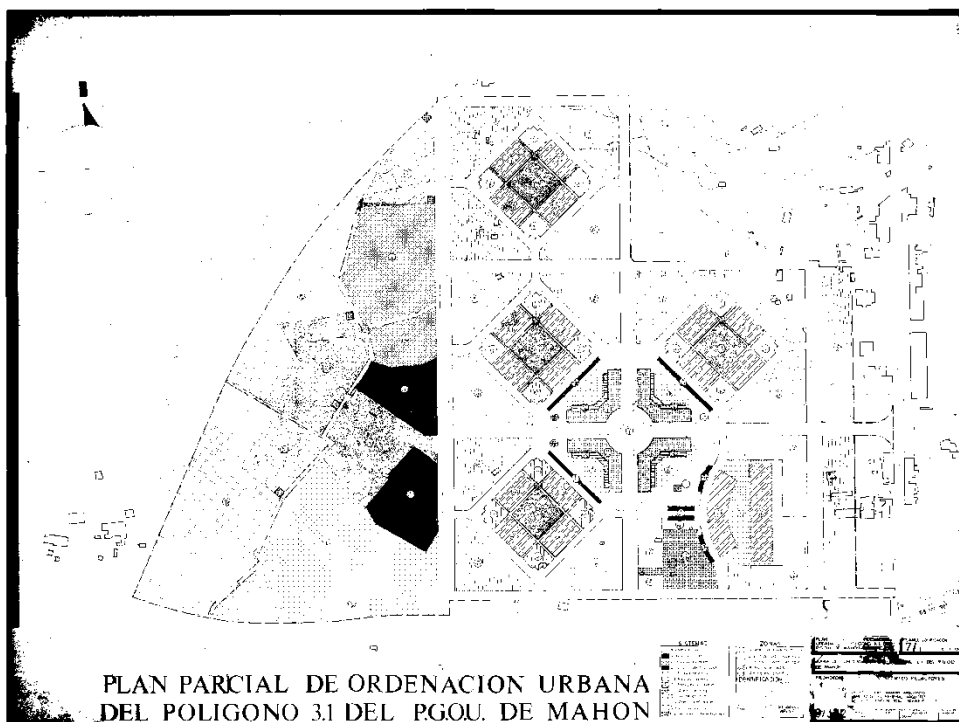
-Prohibit l'ús residencial.

-En qualsevol cas, per definir els usos de les parcel·les s'hauran de tenir en compte les instal·lacions existents properes afectades per la normativa SEVE-

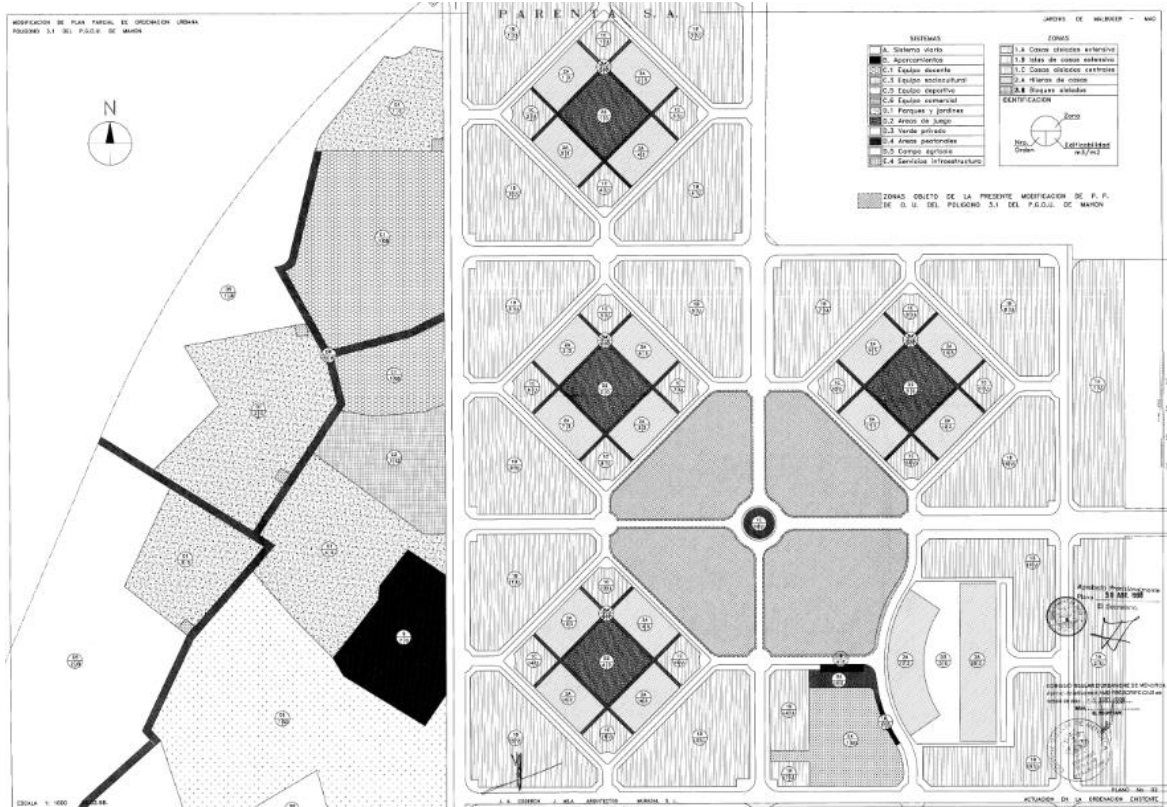
**ALTRES POLÍGONS: SECTOR UP2 JARDINS DE MALBUGER ANTIC POLÍGON 3.1**

Ha estat objecte de diversos canvis: Partint de l'AD 09.10.1987, es van realitzar diverses modificacions como són l'AD 25.01.1994, 1.6.1998, 20.5.2002; ordenances incorporades a l'ANNEX III de les Normes. Les condicions d'ordenació i edificació dels sistemes d'equipaments i sistemes d'espais lliures d'aquest sector són els que preveu l'article 96 i 98.2 del PGOU, no establint-se en cap d'ells cap condició relativa a l'ús comercial.

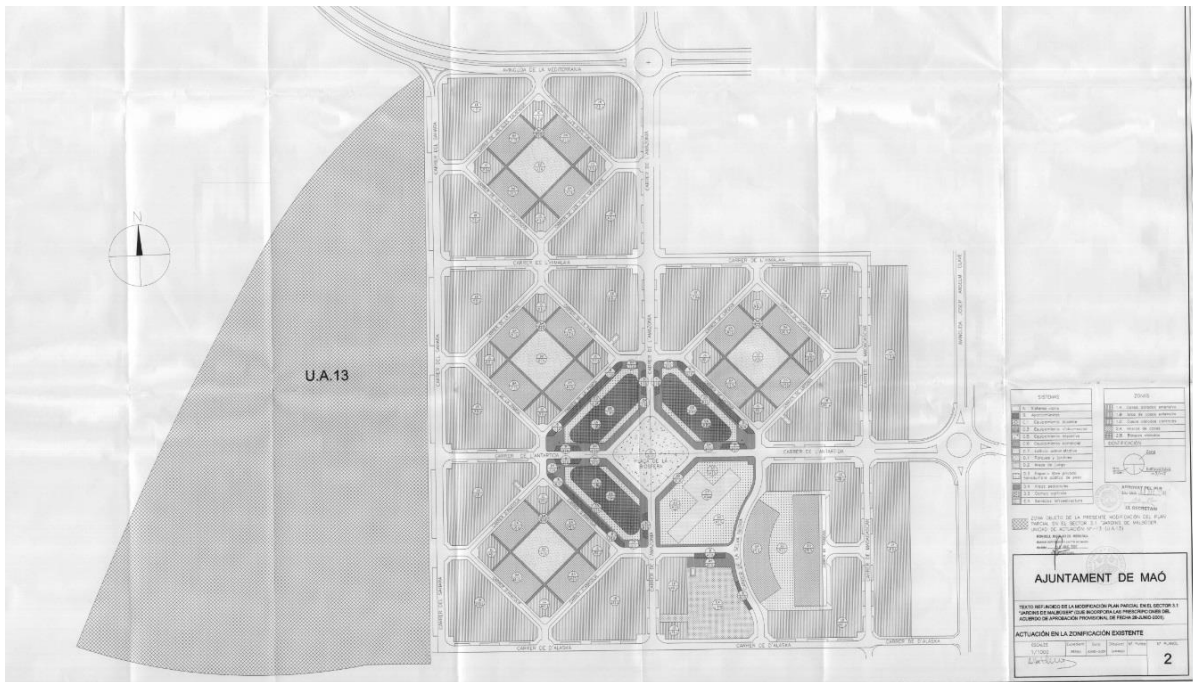
Atenent a aquesta evolució pel que fa a la normativa que el configura, el polígon ha patit diverses propostes de zonificació plasmades en les següents imatges.



Proposta zonificació 1987



Proposta zonificació 1998



Zonificació 2001



## Sant Lluís

### Planejament general vigent

NORMES SUBSIDIARIES DE 30.07.1990

Document aprovat pel C.P.U de Balears el 30 de Juliol de 1990 que ha estat objecte de nombroses modificacions puntuals com l'aprovada pel Consell Insular de Menorca CIUM el 28 de febrer de 2001 per a modificar el sistema d'abastament i connectar el Nucli urbà i el Polígon industrial de Sant Lluís de què es parlarà posteriorment.

### Regulació d'usos

D'acord amb el que estableix l'Art. 21 del Capítol III de les NNSS: Desenvolupament dels planejaments successius

*La previsió de reserva del sòl per a ús comercial s'estableix a títol orientatiu, a raó de 0,60 metres quadrats per habitant per a comerços d'alta freqüència comercial i de 0,15 per als de baixa freqüència comercial. En nuclis urbans de més de mil habitants. En general, la reserva de sòl per a equipament comercial serà de 600 metres quadrats per cada mil habitants.*

Analitzant ara el que s'ha exposat en el capítol VI, referent a la regulació d'usos, s'obtenen els usos específics que abasten els dos que ens pertoqueu;

#### CAPÍTOL VI. REGULACIÓ D'USOS

##### 2. Usos de Serveis d'interès públic social.

###### 2.2. ús comercial

*És l'ús que correspon a locals oberts al públic destinats al comerç a l'engròs i al detall, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser les perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat i similars .*

*Els usos comercials que, per les seves característiques- matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans utilitzats - originen molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses, es regiran pel que s'estableix per l'ús industrial.*

##### 5. Ús Industrial

Comprèn els següents:

1. Les indústries d'obtenció, transformació i transport.
2. Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb subministrament exclusiu a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors amb o sense servei de venda directa.
3. Tallers de reparació
4. Les estacions de servei i rentat de vehicles i garatges.





5. Les activitats que, pels materials utilitzats, manipulats o subministrats, o pels elements tècnics utilitzats, poden ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns.

### **Regulació de l'ús comercial a les zones d'edificació**

Al municipi de Sant Lluís es distingeixen dues àrees diferenciades. Segons Art. 70 que fa referència als Tipus d'Agrupacions Urbanes:

1. Àrea del Sòl Urbà de l'Àrea de Sant Lluís: Està constituïda per població predominant residencial permanent.
2. Àrea de la Costa, compost de sòl urbà i sòl apte per a la urbanització. Està constituïda per població predominant de residència temporal, bé per raó de turisme o de segon habitatge.

Analitzant amb més profunditat el **Teixit urbà de Sant Lluís** distingim entre:

- **Sector I. Casc Urbà.**

- Residencial Casc Històric: nucli originari i antic de la població. Art. 82. S'admet l'ús comercial, i és l'únic permès juntament amb el d'habitatge als carrers S. Esteve i St. Jacinto.
- Residencial Intensiva Baixa I: Unifamiliar: Correspon al sector d'eixample del nucli antic cap a ponent. Art. 91. Es permet l'ús comercial sempre que estigui ubicat en planta baixa.
- Residencial Intensiva baixa II: Plurifamiliar: Part corresponent al nucli urbà que comprèn els sectors d'eixample del nucli antic, a partir del segle XX i a les àrees d'extensió urbana previstes en plans d'eixample cap a l'Av. de desviament de trànsit. Art. 101. L'ús comercial per a aquesta àrea està permès sempre que es localitzi en planta baixa.
- Residencial Extensiva Baixa I i II: Comprèn els sectors d'eixample i les àrees d'extensió urbana previstes en el planejament i en els quals s'han adoptat ordenacions característiques de l'edificació aïllada amb espais lliures al voltant de caràcter privat. Art 110. No recull l'ús comercial.

- **Subsector 2 del Casc Urbà: Industrial**

Art.120. Correspon a una àrea prevista per allotjar tota la sèrie de petits tallers i indústries familiars, que no tenen suficient entitat per provocar la creació d'un polígon industrial o per traslladar-se al de Maó i que no obstant això al Casc Urbà produeixen molèsties als habitatges i generen un tràfic no desitjable.

L'àrea comprèn el sector Est de S'Avinguda amb un adequat nivell de desagregació respecte del Casc Urbà i de relació urbana - interurbana.

Art. 127. L'ús d'activitats i instal·lacions complementàries es circumscriurà als centres mercantils, parcs i tallers en situacions B, C, D i E.

- **Sectors I, II, III i IV. Serveis d'Interès públic i social.**

Art. 129. Centres especials. Àrea Esportiva.

Comprèn les àrees de nova creació amb dedicació i seient preferent de l'equipament urbà, cívic-social col·lectiu i dels centres de les activitats i instal·lacions complementàries i parcs esportius



per al desenvolupament del servei urbà, així com els sectors qualificats en àrees ja consolidades per a la seva requalificació.

Art. 130. Classificació i ús dels equipaments.

1.2. Comercial: Ús privat (Centres i galeries comercials, botigues, oficines, locals de negoci, bars, restaurants).

A l'**Àrea urbana de la costa**, es fa una divisió que distingeix entre àmbits residencials, zona hotelera, llogarets i poblats, englobats sota el nom de Poblament turístic, àrees o polígons de serveis d'interès públic i social i zones urbanes de domini i ús públic, s'obté que:

A les zones pertanyents a l'**àmbit residencial**, el qual comprèn urbanitzacions existents o de nova creació, l'ús públic no està admès.

La **zona hotelera**, conformada per àrees existents amb dedicació preferent a la indústria hotelera en totes les seves versions, en el seu Art. 173, limita l'ús públic als usos comercial, residencial, recreatiu, esportiu, cultural i d'espectacle. No establint cap condició específica que reguli la implantació dels mateixos.

A les àrees de **poblats** (englobats a Poblament Turístic), l'ús públic, segons Art. 181, està admès en totes les seves versions.

Les àrees o polígons existents o de nova creació, amb dedicació i assentament preferent de l'equipament urbà cívic- social, o col·lectiu (englobats en la categoria de Serveis d'**interès públic i social**), entre els quals figura el comercial, admeten l'ús públic en el Centre Cívic, mentre que en els polígons d'Activitats complementàries només es contempla el públic administratiu.

### Regulació de l'ús comercial a les zones industrials

Dins del sòl urbanitzable, es procedeix a analitzar les zones amb ús industrial predominant del municipi de Sant Lluís. Aquestes es localitzen en el Sector II, desenvolupat com a polígon industrial i de serveis segons l'Art. 3.5 de la Memòria aprovada el 1992, per satisfer la demanda del municipi, fins al moment dependent dels polígons dels termes veïns Mao i es Castell .

La zonificació proposada per a aquest, desglossada en l'article 6 de la Memòria contempla:

*6. Zonificació proposta:*

*Es mantenen les directrius de les NNSS.*

*Les diferents zones corresponen a:*

*industrial intensiva*

*industrial extensiva*

*Equipament cívic-social*

*parc esportiu*



*Zona verda pública*

*Zona verda privada*

*Activitats i instal·lacions complementàries.*

## **SECTOR II. POLÍGON INDUSTRIAL DE ST. LLUÍS**

PP 28.02.1992

Les normes urbanístiques i ordenances reguladores aprovades el 28 de Febrer de 1992, contemplen cadascuna de les zones estipulades, definint els paràmetres urbanístics i les condicions d'ús per a cadascuna d'elles. Per ser un sector industrial i de serveis es prestarà especial atenció a les zones Industrial intensiva i intensiva, així com a la d'equipament.

### **3. Zona industrial i de serveis. Intensiva.**

*Art. 12º Definició i àmbit.*

*Correspon a una àrea prevista de nova creació S-II de St. Lluís, Polígon Industrial i de Serveis.*

.....

*Art. 18º Condicions d'ús.*

*L'ús d'activitats i instal·lacions complementàries es circumscriurà als centres mercantils i parcs i tallers en situacions B, C, D i E.*

*Es permetran els usos industrials, agropecuaris, d'equipament comercial, de serveis (en un sentit genèric i independents dels dotacionals del propi polígon) i d'emmagatzematge, en totes les seves definicions i categories, així com qualsevol altre ús que sigui compatible amb un polígon de serveis, exceptuant l'habitatge que es limitarà a la de servei de polígon, guardes i conselleries. S'admeten així mateix l'ús d'aparcament privat, obligatori a la franja de reculada de l'edificació al llarg del vial.*

### **4. Zona industrial i de serveis. Intensiva.**

*Art. 22º Definició i àmbit.*

*Correspon a una àrea prevista de nova creació S-II de St. Lluís, Polígon Industrial i de Serveis.*

.....

**Art. 28º Condicions d'ús.**

*L'ús d'activitats i instal·lacions complementàries es circumscriurà als centres mercantils i parcs i tallers en situacions B, C, D i E.*

*Es permetran els usos industrials, agropecuaris, d'equipament comercial, de serveis (en un sentit genèric i independents dels dotacionals del propi polígon) i d'emmagatzematge, en totes les seves definicions i categories, així com qualsevol altre ús que sigui compatible amb un polígon de serveis, exceptuant l'habitatge que es limitarà a la de servei de polígon, guardes i conselleries. S'admet així mateix l'ús d'aparcament privat, obligatori a la franja de reculada de l'edificació al llarg del vial.*



S'observa que en aquestes dues zones d'ús industrial predominant, l'ús comercial està permès en sentit genèric i independent dels usos dotacionals del polígon, no establint cap paràmetre limitador específic. A més es permet també qualsevol ús que sigui compatible amb un polígon de serveis.

El Pla parcial estableix una zona de Serveis específica del sector. Que regula els usos admissibles i els seus paràmetres urbanístics

#### 5. Serveis d'Interès públic social.

*Art. 32è Classificació i usos dels diferents serveis i equipaments.*

##### *1. Serveis d'Interès públic social.*

###### *1.1 Equipament cívic-social.*

.....

*Comercial: Ús col·lectiu. Centres i galeries comercials, botigues, oficines, locals de negoci, bars, restaurants.*

.....

###### *1.2 Parc esportiu. Ús col·lectiu. (Camps per a la pràctica esportiva a l'aire lliure).*

##### *2. Activitats i instal·lacions complementàries*

###### *2.1 Instal·lacions infraestructurals*

*Art. 35è Condicions d'edificació*

*Els coeficients màxims d'edificabilitat i aprofitament net dels solars serà de 1m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>*

*Art. 36º Condicions d'altura*

*L'alçada reguladora màxima de les edificacions serà de 7m i 2 plantes. A part podran sobre elevar les torres que requereixin major elevació per la prestància i representativitat de l'edifici o per convenir al servei d'instal·lació.*

*Art. 37º Condicions d'ocupació i reculades*

*La màxima ocupació del solar admesa serà del 40%*

*El mínim reculada que obligatòriament hauran de respectar les edificacions fins i tot els voladissos, de totes les llindes del solar serà de 5 m.*

*Art. 38º Condicions d'ús*

*L'ús de l'habitatge queda circumscrit al de la població al servei del respectiu polígon.*

*L'ús públic serà generalment admès al Centre Cívic i només admès en Administratiu en els polígons d'Activitats i Instal·lacions complementàries.*

...

*L'ús industrial quedés prohibit al Centre Cívic.*

*Els usos detallats són:*

*recreatiu*

*Administratiu*

*religiós*

*cultural*

*sanitari assistencial*

*comercial*





## Alaior

### Planejament general

En aquest moment s'està elaborant un nou PGOU, un cop derogat l'aprovat el 2009.

Vegem el procés que va donar lloc a l'anul·lació de l'esmentat Pla, l'any 2014, així com els àmbits suspesos d'aquest en el procés de revisió en marxa. Aquest procés es descriu a l'apartat 1.1 "Planejament urbanístic vigent amb anterioritat" de la Memòria d'Avanç del Pla General d'Ordenació Urbana aprovada el 10 de Juny del 2016.

*La revisió del Pla General (PGOU) i adaptació a les Directrius d'Ordenació Territorial (DOT), juntament amb el Catàleg de protecció del patrimoni es va aprovar definitivament amb prescripcions el 21 de desembre de 2009 (BOIB núm. 1, de 02.01.10 i BOIB núm. 14 ext., de 28.01.10). La complimentació de prescripcions i correcció de deficiències imposades es va aprovar, de forma parcial, el 21 de novembre de 2011 (BOIB núm. 39, de 15.03.12) i, també de manera parcial, el 17 de desembre de 2012 (BOIB núm. 6, de 12.01.13). El 18 de juny de 2012 (BOIB núm. 96, de 05.07.12) s'aprova la correcció d'un error material en el plànol SU-10. No obstant això, la sentència del TSJ n. 578, de 19.11.14, va declarar la nul·litat del referit PGOU. Sentència que encara no ha esdevingut en ferm. Des de l'aprovació del PGOU s'ha tramitat la modificació núm. 1, la seva aprovació definitiva va ser denegada pel CIME i estava prevista la modificació núm. 2 relativa a la UA-7 d'Alaior. El 14 de maig de 2015 (BOIB núm. 81, de 30.05.15) el Ple va acordar la suspensió facultativa per un any, que preveu l'article 50 de la Lous, per als següents àmbits del planejament:*

a).- Sòl urbà:

- UA-02 Avinguda Verge del Toro
- UA-03 Entre la ctra. Nova i carrer des Banyer
- UA-04 Al sud del camí de la Mola
- UA-05 Entre els carrers Maó i Melians i la ctra. Nova
- UA-07 Carrer Cervantes i Doctor Llànsó
- UA-08-B Antic polígon d'indústries blanques - Coinga
- UA-09 Carrer Migjorn
- UA-10 Carrer de Cala en Busquets i camí de sa Beguda
- UA-12 Al sud de la ctra. Nova feia Ciutadella
- UA-19 Cales Coves - Llocnou
- UA-20 Son Vitamina (espais lliures)
- UA-23 Carrers Xaloc i Xoroi de Cala en Porter
- AA-3 Carrer Melians: Pas per a vianants
- AA-4 Ampliació Casa de la Vila

b).- Sòl rústic:

- AA-5 Encinar d'en Salord
- AA-6 Camí de Loreto
- AA-7 Club Hípic
- AA-9 Depuradora de L'Argentina

c).- Sòl urbanitzable:

- URB-01 Sant Pere Nou
- URB-02 Camí de Cala en Busquets – ses Quatre Boques
- URB-03 Camí de sa Bassa Roja



- URB-05 Polígon Industrial Fase III
  - URB-08 Polígon Industrial les Quatre Boques
- d).- Àrees de Reconversió Territorial:
- ART-04 Sant Jaume – Son Bou
  - ART-05 Son Bou

A causa de la situació una mica transitòria, s'analitza la regulació establerta en el PGOU de 2009, que ha estat vigent fins a la data 19.11.2014 quan el TSJ va sentenciar la seva anul·lació i sobre la qual s'apliquen les modificacions del nou pla en projecte.

### **Regulació d'usos**

Segons el que especifica "Criteris del Pla General" de les Normes Urbanístiques de l'avanç del nou PGOU;

*El document base de normes urbanístiques adoptat és el del PGOU, aprovat amb prescripcions el 21 de desembre de 2009 i complimentació de prescripcions. La seva revisió i adaptació a la normativa sobrevinguda formarà part de la documentació relativa a l'aprovació inicial.*

*Els criteris de modificació que s'introduiran que són, entre altres, els següents:*

*1. Modificació de la regulació dels usos per tal de simplificar-la i aclarir determinats aspectes que donen lloc a problemes d'interpretació a l'hora de la seva aplicació.*

*Els articles afectats per les modificacions són: 31, 35, 36, 40, 41, 42 i 43.*

Entre aquests articles modificats del PGOU de 2009 figura el Art.36 titulat "Ús global (4) Terciari" que recollia entre d'altres, pel que fa a l'ús comercial. A més d'aquells englobats en el capítol II. "Graus i règim de compatibilitat d'usos" (art 40, 41, 42, 43).

Es procedeix a definir ara el que el PGOU de 2009 no vigent, recollia per ús comercial.

*SEGONS PGOU 2009 ANUL·LAT*

*Art. 36. Ús global (4) Terciari*

*4.1. ÚS COMERCIAL*

*Comprèn les activitats comercials així definides en l'art. 1 del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de les Illes Balears (Decret 217/96, de 12 de desembre), tal com venda a l'engròs i al detall de tot tipus de béns, peribles o no, comestibles, manufacturats, medicaments, etc. Dins d'aquest ús es consideren incloses les activitats de la secció G "Comerç: Reparació de vehicles de motor, motocicletes i ciclomotors i articles personals i d'ús domèstic" de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques CNAE-93 o la que resulti vigent en cada moment.*

*S'exclou completament la modalitat de gran superfície comercial i, en general, els establiments no especialitzats, en règim d'autoservei, de grans dimensions, segons la normativa autonòmica de comerç minorista.*

*En compliment del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de les Illes Balears i l'efecte del que preveu el seu article 17 estableix com a coeficient als efectes d'obtenir la densitat comercial de nucli urbà el coeficient de 3,5, el qual en termes de nombre màxim de metres quadrats de superfície construïda susceptible d'ús comercial, exclosa la superfície edificada de les grans superfícies, seria el resultat de multiplicar el coeficient per la població equivalent, definida en el mateix article.*



### Regulació de l'ús comercial a les zones d'edificació

Analitzant la reglamentació de l'ús comercial en sòl urbà, es procedeix a detallar breument aquest ús en cadascuna de les zones establertes en el Pla, recollides en el Capítol II. Ordenances Particulars D'Ús I Edificació Del Sòl Urbà dl Títol X.

Fixem els paràmetres que regeixen les condicions de l'ús comercial admès:

#### *D: SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA*

1. Fins a 150 m<sup>2</sup>
2. Més de 150 m<sup>2</sup> i fins a 500 m<sup>2</sup>
3. Més de 500 m<sup>2</sup> i fins a 1.000 m<sup>2</sup>
4. Més de 1.000 m<sup>2</sup> i fins a 2.000 m<sup>2</sup>
5. Més de 2.000 m<sup>2</sup> i fins a 5.000 m<sup>2</sup>
6. Més de 5.000 m<sup>2</sup> i fins a 10.000 m<sup>2</sup>
7. Més de 10.000 m<sup>2</sup>

#### *S: SITUACIÓ*

1. A qualsevol planta d'edifici no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2.
2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera.
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús diferent.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.
5. A l'espai lliure de parcel·la

- Per a la **zona residencial plurifamiliar-A (RP-A)**, que comprèn la major part del casc antic, s'admet l'ús comercial detallat en locals de fins a 1000m<sup>2</sup> (dimensions 1, 2, 3) i en situació 2 (planta baixa amb accés directe a via pública).
- A la **zona residencial plurifamiliar-B (RP-B)**, abasta la zona del nucli tradicional d'Alaior que se situa majoritàriament en contacte amb el casc antic. Aquesta zona admet l'ús comercial detallat en locals de fins a 1000m<sup>2</sup> (dimensions 1, 2, 3) corresponents a locals situat en planta baixa amb accés directe des de la via pública o als edificis d'activitat exclusiva d'ús (situació 2,3).
- La **zona residencial plurifamiliar-C (RP-C)**, admet l'ús comercial detallat de dimensions 1, 2, 3 és a dir d'una mida de fins a 1000m<sup>2</sup> i en situació 1, 2, 3, 4, és a dir en totes les contemplades menys en espai lliure de parcel·la.
- Les ordenances particulars de la **zona residencial Plurifamiliar-D (RP-D)**, admeten l'ús comercial detallat per a locals de dimensió 1, 2, 3, és a dir també de fins a 1000m<sup>2</sup> i en situació 1, 2, 3 i 4, en totes les previstes menys en espai lliure de parcel·la.
- Per a la **zona residencial unifamiliar -E (RU-E)**, l'ús comercial no està permès en cap de les situacions definides.
- Les ordenances particulars de la **zona residencial. Unifamiliar. Turístiques Especial (RU-TE)** tampoc contemplen l'ús comercial detallat en les condicions delimitades anteriorment.
- La **zona hotelera (HO)**, d'ús global terciari, permet el comercial detallat en locals de dimensions 1, 2, de menys de 500m<sup>2</sup> i en situació 2, és a dir en planta baixa amb accés directe des de la via pública i en planta baixa amb accés directe des de la via i associada a planta semisoterrani, soterrani o planta primera (sempre que la superfície edificada que se situï en planta baixa sigui d'almenys el 50% de la superfície del local o habitatge).
- Les ordenances que regulen el **sistema d'equipaments (EQ)** no contemplen l'ús comercial com detallat en cap de les condicions discretes.
- Les ordenances que regulen la **zona comercial (CL)** dicten:





1. *Definició. Es denominen Zones CL aquelles àrees on es preveu l'ús comercial en illa o parcel·la exclusiva. Estant permesa la coexistència amb altres usos dotacionals i amb petits magatzems o tallers.*

Admetent com a usos característics i compatibles el descrit per l'apartat 5:

### 5. Condicions d'ús:

a) *Els usos característics de la zona són el comercial i serveis. Els restants usos permesos, en la regulació d'usos d'aquesta zona, hauran de considerar-se com a compatibles i/o complementaris, no podent donar-se sense la prèvia existència de l'ús característic.*

b) *Es permetrà un habitatge per parcel·la mínima, per a vigilància i manteniment de les instal·lacions. La superfície màxima de l'habitatge serà de cent vint metres quadrats (120 m<sup>2</sup>).*

c) *A la subzona comercial CL5 es permet com a ús secundari o compatible l'habitatge, sempre que aquest existís amb anterioritat a l'aprovació inicial del Pla General. Es prohibeixen els nous habitatges així com l'ampliació dels existents.*

d) *En totes les subzones CL admet la planta soterrani en la totalitat de l'amplitud de la façana fins al fons de la parcel·la.*

e) *La resta de condicions d'usos permesos es regularan pel següent quadre d'usos.*

f) *Als equipaments comercials (CL) situats a les zones turístiques del terme, la superfície dels locals comercials ha de ser inferior a 300 m<sup>2</sup> per habitatge, i disposar especialment d'espais preparats per a mercats ambulants.*

En el quadre d'usos detallats per a la zona comercial s'observa que aquest ús aquesta admès en locals de fins a 2000m<sup>2</sup> de dimensió (dimensió 1, 2, 3, 4) i en situacions 1, 2, 3 i 4 és a dir en totes les contemplades menys en espai lliure de parcel·la.

L'ús industrial no és admès per cap de les condicions fixades.

En les ordenances particulars del **sistema d'espais lliures (EL)** l'ús comercial no es recull entre els admesos, recollint només com a permesos els usos públics amb caràcter d'esbarjo i instal·lacions esportives a l'aire lliure.

- **El sistema d'infraestructures (IS)** tampoc conté informació referent a l'ús comercial, tan sols permetent els usos inclosos en l'ús global de comunicacions i infraestructures.

### **Regulació de l'ús comercial a les zones industrials**

La regulació relativa a les zones industrials en sòl urbà figura en el capítol II. ORDENANCES PARTICULARS D'ÚS I EDIFICACIÓ DEL SÒL URBÀ, Articles 197, 198, 199, referint cadascuna d'ells a una subzona diferent dins de la Zona d'ús industrial considerat,

**L'Art.197 referit a les zones industrials F (I-F),** es defineix com:

#### 1. *Descripció*

*Àrees destinades fonamentalment a activitats industrials, d'emmagatzematge o de tallers, aptes per a la seva identificació en règim d'alineació de vial, en naus industrials o en edificis d'ús exclusiu. En aquestes zones no està permès l'ús residencial, excepte en els casos d'habitatge per guàrdia, La zona més representativa d'aquesta ordenança són les successives fases del polígon de Trotxa.*

La relació de l'ús industrial característic amb el comercial, ve especificada en l'apartat 5.



5. Condicions d'ús

a) Els usos característics de la zona són indústries, magatzems, tallers industrials i el comercial. Els restants usos permesos, en la regulació d'usos d'aquesta zona, hauran de considerar-se com a compatibles i/o complementaris, no podent donar-se sense la prèvia existència de l'ús característic.

.....

c) S'admet l'ús comercial quan va lligat a productes elaborats per la pròpia indústria o quan es tracti de comerços que per les seves característiques de mides o necessitats d'accessibilitat facin difícil la seva implantació en el nucli de població. La superfície màxima dels establiments comercials no associats a la pròpia indústria serà de 300 m<sup>2</sup> de superfície útil per a l'explotació i venda al públic. A cada parcel·la només es podrà implantar un establiment comercial.

**L'Art. 198 referit a zona Industrial G (I-G) se defineix com:**

1. Descripció

Àrees destinades fonamentalment a activitats industrials, d'emmagatzematge o de tallers, aptes per a la seva identificació en règim regulació de parcel·la, en naus industrials o en edificis d'ús exclusiu. En aquestes zones no està permès l'ús residencial, excepte en els casos d'habitatge per guàrdia, La zona més representativa d'aquesta ordenança són les successives fases del polígon de Trotxa.

Pel que fa a les condicions d'ús, s'observa que en aquesta zona G l'ús comercial no figura entre els característics, amb l'excepció de la subzona G2 on si que té aquesta consideració juntament amb el d'instal·lacions urbanes.

5. Condicions d'ús

a) Els usos característics de la zona són indústries, magatzems, tallers industrials. Els restants usos permesos, en la regulació d'usos d'aquesta zona, hauran de considerar-se com a compatibles i/o complementaris, no podent donar-se sense la prèvia existència de l'ús característic.

b) A la subzona G2 admet com a ús característic el d'instal·lacions urbanes i el comercial quan vagi lligat als productes elaborats per la pròpia indústria o quan es tracti de comerços que per les seves característiques de mida o necessitats d'accessibilitat facin difícil la seva implantació en el nucli de la població. La superfície mínima dels establiments comercials no associats a la pròpia indústria serà de tres-cents metres quadrats (300 m<sup>2</sup>) de superfície útil per a l'exposició i venda al públic. A cada parcel·la només es podrà implantar un establiment comercial.

d) La resta de condicions d'ús permès es regulés pel següent quadre d'usos:

Les condicions que presenta l'ús detallat comercial, són iguals per a les dues zones industrials en què, queden permesos locals de dimensió 1, 2, 3, és a dir d'àrea admissible fins 1000m<sup>2</sup>, en situacions 1 i 2.

**1. en qualsevol planta de l'edifici no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrada o semisoterrada, així com les incloses en situació 2.**

**2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública, en planta va amb accés directe des de la via pública i associada a planta semisoterrada, soterrada o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï en planta baixa sigui almenys de 50 % de la superfície del local o habitatge.**

S'observa que la normativa que regula les condicions on s'admet l'ús comercial en zones industrials és flexible, el que pot generar una implantació progressiva d'aquests sota criteris d'índole diversa, difícils de justificar.



L'Art. 199 regula les condicions de la **zona Industrial -H (I-H)** destinada a indústries que les seves activitats estan relacionades amb els materials i processos de construcció: Si bé en el seu apartat 5. Condicions d'ús, no fa referència explícita al comercial, no oferint indicacions específiques sobre les dimensions dels locals o altres condicions, si que s'admet la mateixa manera que en els casos anteriors l'ús comercial detallat permetent locals de dimensió 1, 2, 3, és a dir d'àrea admissible de fins a 1000m<sup>2</sup>, en situacions 1 i 2.

*Art. 199. Ordenances particulars zona Industrial -H (I-H).*

*1. Descripció*

*Aquesta ordenança correspon a les àrees destinades fonamentalment a les activitats industrials relacionades amb els materials de construcció, L'edificació es desenvoluparà en règim de regulació de parcel·la en naus industrials o en edificis d'ús exclusiu. En aquestes zones no està permès l'ús residencial excepte en casos d'habitatge del guarda*



**TAULES SÍNTESI COMPARATIVES DELS PARÀMETRES DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC RESPECTE A L'ÚS COMERCIAL**

A partir de la recopilació de dades realitzada i sobre els instruments de planejament, desenvolupades en el punt anterior, s'han construït unes taules síntesi dels aspectes més significatius de les mateixes, a fi de servir de visió sintètica.

Es Mercadal									
Cuestiones generales									
Definición uso comercial					Definición uso comercial concentrado				
Comprende toda clase de locales destinados a la venta al detalle o a la					Comprende as grandes instalaciones integradas de comercio, tipos de hipermercados, cash and carry, grandes almacenes al detall y similares				
Planeamiento vigente	Suelo	Zona	Nombre / Uso	Uso comercial Compatible	Subzonas	Posición	Superficie	Otros	
<b>NORMAS SUBSIDIARIAS 24.11.1994</b>	SU	Clau 1	Zona de conservacion tipologica	Si		En planta baja	-	-	
	SU	Clau 2	Zona de crecimiento tradicional	Si		En planta baja	-	-	
	SU	Clau 3	Zona Ensanche	Si		-	-	-	
	SU	Clau 4	Zona de ordenacion aislada	Si		-	-	-	
	SU			No	Subzona 4c				
	SU			No	Subzona 4e				
	SU	Clau 5	Zona suburbana	Si		-	-	-	
	SU	Clau 6	Zona residencial abierta	Si		-	-	-	
	SU			No	Subzona 6b	-	-	-	
	SU	Clau 7	Zona industrial-comercial	Si		-	-	-	
<b>PLAN PARCIAL 05.05.1995</b>	SURB	Poligono Industrial Llinarix		Si	Zona industrial			Uso comercial al por mayor	
				Si	Zona Comercial			Esta permitido el establecimiento público relacionado con la restauración, vinculado al comercial (cafetería, bar, etc.)	



Es Castell									
Cuestiones generales									
Definición uso comercial					Compatibilidades				
Corresponde a locales abiertos al público, destinados al comercio al detalle y locales destinados a prestación de servicios privados al público, como pueden ser peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado y similares. Este uso no implica la adscripción de la totalidad de un edificio.					No especificadas				
Planeamiento vigente	Suelo	Zona	Nombre / Uso	Uso comercial Compatible	Subzonas	Posición	Superficie	Otros	Condiciones
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA 30.10.1998 TEXTO REFUNDIDO	SU	Seccion 1	Según la alineacion al vial	Si	11 Edificación en manzana cerrada	-	-	-	
	SU			Si	12 Edificación en manzana compacta	-	-	-	
	SU			Si	13 Edificación en manzana abierta	-	-	-	
	SU			No	14 Edificación en manzana cerrada	-	-	-	
	SU	Seccion 2	Según la ocupacion de la parcela	Si	2.11 Residencial unifamiliar intensiva baja I	En planta baja	-	-	
	SU			No	2.12 Residencial unifamiliar extensiva baja	-	-	-	Admiten usos de interés público y social siempre que estén vinculados a la satisfacción de las necesidades de la población de la propia área o sector.-
	SU			No	2.13 Residencial unifamiliar intensiva baja II	-	-	-	
	SU			No	2.14 Residencial extensiva baja II	-	-	-	
	SU			Si	2.21 Residencial plurifamiliar intensiva baja	-	-	-	
	SU			Si	2.22 Aldea turística	-	-	-	
	SU			Si	2.3 Zona hotelera	-	-	-	
	SU	Seccion 3	Zonas que requieren ordenacion especial	Si	Frente marítimo y edificaciones que por su valor presentan un nivel de proteccion y mantenimiento de estructura existente	-	-	-	En el puerto marítimo se admite el uso comercial ocupando hasta las dos plantas de la tipología de edificios existentes característicos.
	SU	Seccion 4	Zonas industriales	No especificado		-	-	-	
PLAN PARCIAL 05.02.1999	SURB	Pa II "Area Industrial"	Poligono Industrial de Es Castell	Si	Edificación industrial continua	-	-	-	
				No	Edificación industrial aislada	-	-	-	
				Si	Zona de equipamiento comercial EC	-	-	-	Se admite el uso recreativo, de bar, restaurante y similares, aceptándose igualmente el de discoteca



Es Mijgorn Grande							Cuestiones generales		
Definicion uso comercial y de oficinas				Definicion uso comercial y de servicios					
Corresponde a las actividades definidas en el artículo 1 del Plan Director Sectorial de				Comprenden los espacios y establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semi elaboradas con el almacenaje de estas, incluyendo patios de					
Planeamiento vigente	Suelo	Zona	Nombre / Uso	Uso comercial Compatible	Subzonas	Posición	Superficie	Otros	
<b>NORMAS SUBSIDIARIAS 23.10.2003</b>	SU	Clau 1	Casco Antiguo	Si		-	-	-	
	SU	Clau 2	Ensanche intensivo	Si		-	-	-	
	SU	Clau 3	Ensanche extensivo	Si		-	-	Admitido en categoría 2	
	SU	Clau 4	Zona de integración	No recogido		-	-	-	
	SU	Clau 5	Zona de conservacion singular	Si		-	-	Condicionado al grado de protección del elemento / zona	
	SU	Clau 6	Zona destinada a industrias y servicios	Si		-	-	Se permite el uso comercial, establecimiento publico y el de oficina en categorías 2ª o 3ª siempre que en el caso de venta al publico la superficie construible en conjunto en el bloque administrativo y de servicios no supere el 30 % de la superficie total construida	
<b>ANEXO Nº1 DE LAS NNUU</b>	SU	Poligono A	Poligono A de Sant Tomas	Si	Solares II-1 y II-2			Se admite el uso comercial aplicando reglas urbanisticas concretas	
<b>ANEXO Nº2 DE LAS NNUU</b>	SU	Poligono B	Poligono B de Sant Tomas	Si	Solares H-3, H-4, H-5			Se admite el uso comercial con una regulacion urbanistica determinada	
<b>ANEXO Nº3 DE LAS NNUU</b>	SURB	Poligono C	Poligono A de Sant Tomas	Si	Solar determinado			La superficie máxima edificable será del 30% La altura máxima edificable será de 8 metros equivalentes a planta baja y piso. Separación a vías públicas: seis metros A resto de linderos: cinco metros Separación mínima entre edificios. 2/3 de su altura Volumen máximo edificable: 1m2 por m2 Solo se permitirá el uso de vivienda para vigilante de las instalaciones.	



Ferrerries				Cuestiones generales					
Definición uso comercial				Regimen general de Compatibilidad					
<p>Dentro de este uso se consideran incluidas las actividades de la sección G 'Comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos de motor y motocicletas' de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAE-2009 o la que resulte vigente en cada momento.</p> <p>Se excluye completamente la modalidad de gran superficie comercial y, en general, los establecimientos no especializados, en régimen de autoservicio, de grandes dimensiones, según la normativa autonómica de comercio</p> <p>Según la definición del artículo 13 de la Ley 18/2001 de Ordenación de las Actividades Comerciales en las Islas Baleares en Ferrerries tienen la consideración de gran establecimiento comercial los comercios al por mayor o al por menor que tengan una superficie útil para la exposición y la venta</p> <p>Los mercados municipales y los mercados ambulantes no tienen la consideración de gran establecimiento comercial, por lo que sólo se requiere la licencia autonómica para la apertura y el traslado de los establecimientos individuales situados dentro de los mercados municipales si tienen la superficie útil para la exposición y la venta que fija el punto anterior.</p> <p>En cuanto a la modificación o ampliación de los establecimientos comerciales calificados como gran establecimiento comercial, sólo será exigible la licencia autonómica si la ampliación supera el 25% de la superficie útil dedicada a exposición y venta o si cambia la actividad.</p> <p>Cuando el objeto del establecimiento sea la exposición y la venta de forma exclusiva de automóviles y vehículos de motor, de maquinaria, de equipo industrial, embarcaciones, de aeronaves, de muebles de todo tipo, de material de construcción y de elementos propios de cocina y baño, tienen la consideración de gran establecimiento comercial los establecimientos al por mayor o al por menor que tengan una superficie útil para la exposición y la</p>				<p>Grado según tamaño</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Hasta 75 m2</li> <li>2) Más de 75 hasta 500 m2</li> <li>3) Más de 500 hasta 1000 m2</li> <li>4) Más de 1.000 hasta 2.000 m2</li> <li>5) Más de 2.000 hasta 5.000 m2</li> <li>6) Más de 5.000 hasta 10.000 m2</li> <li>7) Más de 10.000 m2</li> </ol>					
<p>Planeamiento vigente</p>				<p>Grado según ubicación</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la situación 2.</li> <li>2) En planta baja con acceso directo desde la vía pública, puede estar asociada a planta de semisótano, sótano o planta primera siempre que se vinculen al mismo uso.</li> <li>3) En edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.</li> <li>4) En edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.</li> <li>5) En espacio libre de parcela</li> </ol>					
Planeamiento vigente	Suelo	Zona	Nombre / Uso	Uso comercial Compatible	Subzonas	Posición	Superficie	Otros	Condiciones
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 14.08.2012	SU	SU	Nucleo Antiguo	Si		En planta baja, sótano o primera	< 1000m2		Dimension 1,2,3. Situación 2
	SU	EI	Ensanche	Si		En planta baja, sótano o primera	<75m2		Dimension 1. Situacion 2.
	SU			No	A-10A	-	-		-
	SU	PA	Residencial Plurifamiliar aislada	Si		Todas menos en espacio libre de parcela	< 1000m2		Dimension 1,2,3. Situación 1,2,3,4
	SU	RU	Residencial Unifamiliar	No		-	-		-
	SU	ZUS	Ordenacion Urbana Singular	No especificado		-	-		-
	SU	HO	Zona Hotelera	Si		Planta baja, sótano o primera	<500m2		Dimension 1,2, localizados en planta baja del edificio o en sótano o planta primera si la superficie edificada que se sitúe en planta baja es al menos 50% de la superficie del local o vivienda.
	SU	EQ	Sistema Equipamientos	Si		Planta baja, sótano o primero. Local exclusivo aislado o adosado a otro de uso distinto	< 1000m2		Dimension 1,2,3. Situacion 2, 3, 4
	SU	CL	Zona Comercial	Si		Todas menos en espacio libre de parcela	<2000m2		Uso característico junto con el industrial. Dimension 1,2,3,4. Situacion 1,2,3,4.
	SU	EL	Sistema Espacios Libres	No		-	-		-
SU	RU-TE	Residencial Unifamiliar Turística	No		-	-		Se mantienen los usos existentes	
SU	P.O.I.F.E.	Poligono Industrial de Ferrerries	Si	Subzona I-1	Cualquier planta.	500m1x<10000m2		#	
			Si	Subzona I-2					



Ciudadella de Menorca				Cuestiones generales					
Definicion uso comercial				Compatibilidades					
Es el uso que corresponde a locales abiertos al público, destinados al comercio al detalle, y locales destinados a la prestación de servicios privados al público, como pueden ser peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado y similares. Este uso no implica la adscripción de la totalidad de un edificio.				Vivienda (solo al servicio del centro) comercial, bares, restaurantes, religioso, ocio, Industrial en categoría 2ª situaciones 1 y 2, Industrial en categoría 4ª situación 1, deportivo, administrativo, sanitario, asistencial.					
Planeamiento vigente	Suelo	Zona	Nombre / Uso	Uso comercial Compatibl	Subzonas	Posición	Superficie	Otros	
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA 28.05.1991	SU	Clau 11	Casco Antiguo	Si		-	150m2-300m2/unidad	Unidad local con acceso independiente y directo desde calle	
	SU	Clau 12	Ensanche	Si		-	-	Solo en Planta baja en Subzona 12a	
	SU	Clau 13	Zona residencial urbana intensiva	Si		-	-	-	
	SU	Clau 14	Zona residencial urbana extensiva	Si		-	-	-	
	SU	Clau 15	Zona de ordenación urbana especi	Si		-	-	-	
	SU	Clau 16	Zona residencial turistica intensiva	No					
	SU			Si	Clau 16a Cala Blanca A, B y C	En planta baja	-	-	
	SU			Si	Clau 16c San Carrió	En planta baja	-	-	
	SU			Si	Clau 16d Caleta Santandria	En planta baja	-	-	
	SU			Si	Clau 16e Son Paborde	En planta baja	-	-	
	SU			Si	Clau 16f Cala Blanes	En planta baja	-	-	
	SU			Si	Clau 16o Caleta Santandria	En planta baja	-	-	
	SU			Si	Clau 16k Son Xoriquer	En planta baja	-	-	
	SU			Si	Clau 16l Son Paborde	En planta baja	-	-	
	SU			Si	Clau 16p Cala Morell B	-	-	-	
	SU	Clau 17	Zona residencial extensiva	No					
	SU			Si	Clau 17b Son Xoriquer	En planta baja	-	-	
	SU			Si	Clau 17f Torre del Ram 1,3	-	-	-	
	SU			Si	Clau 17q Serpentina	planta baja de plurifamili	-	-	
	SU			Si	Clau 17h Torre del Ram 1,2,3	-	-	-	
	SU			Si	Clau 17j	En planta baja	-	-	
SU			Si	Clau 17k Son Xoriquer	En planta baja	-	-		
SU			Si	Clau 17m San Carrió	En planta baja	-	-		
SU			Si	Clau 17o Cales Piques	-	-	-		
SU			Si	Clau 17s Son Xoriquer	En planta baja	-	-		
SU			Si	Clau 17t Cales Piques	-	-	-		
SU			Si	Clau 17u Cales Piques	En planta baja	-	-		
SU				Clau 17w Lorera Esquerra Santandria	En planta baja	-	-		
SU	Clau 18	Zona Hotelera	Si						
SU	Clau 19	Pueblos Turisticos	Si						
SU	Clau 20	Zona de centros comerciales y serv	Si					Usos compatibles con el comercial: Vivienda (sólo al servicio del centro), bares, restaurantes, religioso, ocio, industrial en categoría 2ª, situaciones 1 y 2 y en categoría 4ª, situación 1, deportivo, administrativo, sanitario- ligado a los productos elaborados por la propia industria o cuando se trate de comercios que por sus características de tamaño, peligrosidad o necesidad de accesibilidad hagan difícil su implantacion en el casco urbano de la poblacion.	
SU	Clau 21	Zonas Industriales	Si					No asociado a la propia industria, si el tamaño de los establecimientos comerciales es superior a 350 m2. En esta condición no se admitirán locales comerciales de superficie inferior a 350 m2.	
SECTOR B-7 ORDENANZAS PLAN PARCIAL	SURB	B-7	Entorno de Son Marcelli	Si	Zona Uso Industrial I y II	-	Para una unica actividad > 300m2	Se admite el uso comercial ligado a la actividad industrial	
				Si	Zona Comercial	-	-	-	
				Si	Zona Industrial Privada (ZI a)	-	-	-	
SECTOR B-9 PLAN PARCIAL 15.06.2009	SURB	B-9		Si	Zona Equipamento comercial Privado (ZC a)	-	-	-	
				Si	Zona Equipamento Deportivo Publico (ZD)	-	-	-	
				Si	Zona de Servicios Técnicos privados (STE)	-	-	-	





Mahón				Cuestiones generales				
Definición uso comercial				Regimen general de Compatibilidad				
5.- Uso comercial				De acuerdo a su uso y destino Eq.SC				
5.1 Gran establecimiento comercial.				Aquellos englobados bajo la denominación de "Genéricos" pueden incluirse en otras categorías específicas en función de la demanda				
Planeamiento vigente	Suelo	Zona	Nombre / Uso	Uso comercial Compatibil	Subzonas	Posición	Superficie	Condiciones
				Otros				
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 30.01.2012	SU	Zona 1	Casco historico	Si		-	<500m2	Excluidos los grandes establecimientos comerciales
	SU	Zona 2	Casas de Trast	Si		-	<500m2	Excluidos los grandes establecimientos comerciales
	SU			Si	Subzona 2m Baixamar	-	<500m2	Excluidos los grandes establecimientos comerciales. Uso comercial característico
	SU	Zona 3	Ensanche	Si		-	<500m2	Excluidos los grandes establecimientos comerciales
	SU	Zona 4	Residencial	No recogido	Unifamiliar aislado	-	-	
	SU			No recogido	Unifamiliar pareado 4A	-	-	
	SU			No recogido	Bifamiliar 4B	-	-	
	SU		Turístico	No recogido	Canutells	-	-	
	SU			Si	Binidall	-	-	La superficie máxima permitida para este uso es de 150m2/local Solo se admitirá un comercio en toda la urbanización o sector.
	SU	Zona 5	Residencial	Si	Unifamiliar en hilera	Planta abierta a la calle	-	Excluidos los grandes establecimientos comerciales. Compatible con la residencia
	SU			No recogido	Casas Patio	-	-	
	SU	Zona 6	Plurifamiliar aislada			Planta abierta a la calle	-	Excluidos los grandes establecimientos comerciales. Compatible con la residencia. Limitaciones específicas
	SU	Zona 7	Nucleos de poblacion	No recogido	St. Antoni 7.4	-	-	
	SU			No recogido	St. Alqueria 7.5	-	-	
	SU			Si	St. Climent 7.7	Planta abierta a la calle	-	Excluidos los grandes establecimientos comerciales. Compatible con la residencia. Limitaciones específicas
	SU			Si	LlunaCanes 7.8	Planta abierta a la calle	-	Excluidos los grandes establecimientos comerciales. Compatible con la residencia. Limitaciones específicas
	SU			Si	es Murta, Sa Mesquida 7.9	Planta abierta a la calle	-	Excluidos los grandes establecimientos comerciales. Compatible con la residencia. En parcelas mas grandes que 200m2 siempre que este uso lo ocupe una superficie inferior al 40 % del total de la superficie construida.
	SU			Si	Binadall, Ses Tanques 7.10	-	-	Excluidos los grandes establecimientos comerciales. Compatible con limitaciones específicas sectoriales
SU	Zona 9	Naves y grandes establecimientos para la actividad no residencial.	Si	Industria portuaria	-	-	identifica parte de la zona 9: industria portuaria como área de reserva comprendida en el Área I destinada a usos comerciales.	
SU			Si	POIMA FASE III. Poligono Industrial de Maho	-	-	Comercial 5 (condicionado al cumplimiento de la normativa sectorial y al cumplimiento de las siguientes plazas de aparcamiento: al margen del 10% del suelo edificable de la parcela, excepto en III Fase, para comercial al por mayor 1 plaza/50m2 t y para comercial al detalle 1 plaza/20m2 t)	
SU	SECTOR UP2	Jardines de Malbuger Antiguo poligono 3.1	Si		-	-	No se establece ninguna condicion relativa al uso comercial	
ORDENANZAS 19.12.2003	SURB	Zona 9 POIMA FASE IV. Poligono Industrial de Mahon	Parcelas entrada del núcleo de Sant Climent. Parcelas que limitan con el Poligono de Sant Lluís	Si	Zona 6c.3 situada al Norte del eje central			Se admitirá el uso industrial, (excepto la categoría consistente en actividades peligrosas y nocivas), el uso comercial, almacenamiento, restauración, y el de oficinas únicamente cuando den frente a la calle A.
	SURB			Si	Zona 6c.4 parcelas que dan frente a la Carretera de Ciutadella (calle 1)			se aumenta el uso industrial, (excepto la categoría consistente en actividades peligrosas y nocivas), el comercial, oficinas, sólo si da frente a la calle 1, garaje y
	SURB			Si	Zona 6c.5 tipología de edificación en hilera con frente a la calle 3.			se aumenta el uso industrial, (excepto la categoría consistente en las actividades peligrosas y nocivas), comercial, oficinas con frente a la calle 3, almacén y
	SURB			No	Zona 6c.6 parcelas de superficie reducida, con una tipología de edificación en hilera, destinadas al uso industrial y artesanal			Se admitirá el uso industrial, (excepto la categoría consistente en actividades peligrosas y nocivas), y artesanal. Se admitirá la venta de productos artesanales fabricados o transformados en el propio local.



Sant Lluís								
Cuestiones generales								
Definición uso comercial				Reserva del suelo				
<p>Es el uso que corresponde a locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor y al detail, almacenes exclusivamente comerciales y locales destinados a la prestación de servicios privados al público, como pueden ser las peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado y similares.</p> <p>Los usos comerciales que, por sus características- materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados – originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial.</p>				<p>La previsión de reserva del suelo para uso comercial se establece a título orientativo, a razón de 0,60 metros cuadrados por habitante para comercios de alta frecuencia comercial y de 0,15 para los de baja frecuencia comercial. En núcleos urbanos de más de mil habitantes. En general, la reserva de suelo para equipamiento comercial será de 600 metros cuadrados por cada mil habitantes.</p>				
Planeamiento vigente	Suelo	Zona	Nombre / Uso	Uso comercial Compatible	Subzonas	Posición	Superficie	Otros
NORMAS SUBSIDIARIAS DE 30.07.1990	SU	Sector I	Casco Urbano	Si	Residencial Casco Histórico	-	-	-
	SU			Si	Residencial Intensiva Baja I: Unifamiliar	En planta baja	-	-
	SU			Si	Residencial Intensiva baja II: Plurifamiliar	En planta baja	-	-
	SU			No recogido	Residencial Extensiva Baja I y II:	-	-	-
	SU	Subsector II	Casco Urbano Industrial	No recogido	Sector Este de S, Avenida con un adecuado nivel de desagregación respecto del Casco Urbano y de relación urbana – interurbana.	-	-	El uso de actividades e instalaciones complementarias se circunscribirá a los centros mercantiles, parques y talleres en situaciones B, C, D y E.
	SU	Sector I,II, III, IV	Servicios de Interés público y social.	Si	Centros especiales. Área Deportiva	-	-	Comercial: Uso privado (Centros y galerías comerciales, tiendas, oficinas, locales de negocio, bares, restaurantes).
	SU	Area urbana de la costa		No	Ámbito residencial	-	-	
	SU			Si	Zona hotelera	-	-	
	SU			Si	Aldeas y poblados	-	-	
	SU				Si	Servicios de interés publico y social	-	-
PLAN PARCIAL 28.02.1990	SURB	Sector II	Poligono Industrial de St Luis	Si	3. Zona industrial y de servicios. Intensiva.	-	-	Se permitirán los usos industriales, agropecuarios, de equipamiento comercial, de servicios (en un sentido genérico e independientes de los dotacionales del propio polígono) y de almacenamiento, en todas sus definiciones y categorías, así como cualquier otro uso que sea compatible con un polígono de servicios, exceptuando la vivienda que se limitará a la de servicio de polígono, guardas y consejerías. Se admite así mismo el uso de aparcamiento privado, obligatorio en la franja de retranqueo de la edificación a lo largo del vial.
				Si	4. Zona industrial y de servicios. Extensiva	-	-	Se permitirán los usos industriales, agropecuarios, de equipamiento comercial, de servicios (en un sentido genérico e independientes de los dotacionales del propio polígono) y de almacenamiento, en todas sus definiciones y categorías, así como cualquier otro uso que sea compatible con un polígono de servicios, exceptuando la vivienda que se limitará a la de servicio de polígono, guardas y consejerías. Se admite así mismo el uso de aparcamiento privado, obligatorio en la franja de retranqueo de la edificación a lo largo del vial.
				Si	5. Servicios de Interés público social.	-	-	Comercial: Uso colectivo. Centros y galerías comerciales, tiendas, oficinas, locales de negocio, bares, restaurantes



MAPA ANÀLISI DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

S'ha elaborat un mapa síntesi de regulació urbanística i territorial, que expressi simultàniament el grau de restriccions impost (especialment en sòl rústic), així com el nivell de permissivitat que permet el planejament urbanístic

**PDSECME** Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Menorca

**PLÀNOLS D'INFORMACIÓ (PI)**

**MAPA D'INFORMACIÓ**  
**03 - ANÀLISI DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA**

A fi de centrar la regulació relativa al control d'ús comercial s'ha simplificat i centrat en àmbits urbans. El sòl rústic està exclòs de la possibilitat albergar ús comercial.

Per a això s'ha generat una cartografia amb finestres a escala 1: 10.000 de la totalitat dels porcions de sòl urbà de l'illa agrupats per municipis, S'ha grafiat a partir de les dades del MUIB.

El seu contingut és el següent:

- El *sòl rústic* no ha estat categoritzat al no permetre el usos comercial; per això s'ha grafiat d'una forma neutral a manera de fons aplicat sobre la totalitat de l'illa.
- Les **diferent zonificació** o categorització que assigna el planejament urbanístic vigent.

PLANIFICACIÓ URBANÍSTICA (Font: MUIB)		
<b>Sòl urbà o urbanitzable directament ordenat</b>		
<b>Residencial</b>		
Intensiva plurifamiliar	Extensiva plurifamiliar	Nucli antic
Intensiva unifamiliar	Extensiva unifamiliar	
<b>Turístic - Terciari - Industrial</b>		
Turístic	Terciari	Industrial
<b>Dotacional - Espais Lliures</b>		
Espais lliures de domini públic	Espais lliures de domini privat	
<b>Dotacional - Equipaments</b>		
Equipaments		
<b>Dotacional - Serveis Urbans i Infraestructures</b>		
Serveis Urbans i Infraestructures		
<b>Dotacional - Comunicacions</b>		
Xarxa viària de domini públic	Transport	
Xarxa viària de domini privat	Aparcament de vehicles	
<b>Sòl urbà urbanitzable</b>		
Sòl urbanitzable		

- La **compatibilitat de l'ús comercial** amb la resta dels usos urbans.

PLANIFICACIÓ URBANÍSTICA I ÚS COMERCIAL		
COMPATIBILITAT DE L'ÚS COMERCIAL		
<b>Àmbits amb predomini d'ús comercial</b>		
Ús Comercial Dominant		
<b>Àmbits compatibles amb ús comercial</b>		
Residencials	Industrials	Administració i terciari



## 2.2. DIRECTORIO DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL E INVENTARIO DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES.

El procés d'elaboració del Pla Director exigeix la recopilació de documentació i informació de la situació actual per poder proposar un correcte diagnòstic. Per això, en el procés d'elaboració del Pla s'ha realitzat un treball de recopilació de la informació disponible respecte a la situació actual de la oferta comercial a l'illa de Menorca.<sup>2</sup>

Aquesta limitació es pot suplir mitjançant un treball de recopilació exhaustiva dels establiments comercials rellevants. Aquest treball s'ha realitzat mitjançant la consulta de diferents fonts: s'ha realitzat un recull dels establiments comercials de rellevància a l'illa de Menorca, entenent com a tals els grans establiments comercials de més de 400 m<sup>2</sup> de superfície. S'han identificat i ubicat en un lloc específic (parcel·la cadastral); aquest esforç comporta la identificació amb una població, una posició urbana i un municipi de referència. Aquests paràmetres, permeten així mateix conèixer la població servida en condicions de proximitat.

Aquesta tasca ha permès la creació d'un **mapa general dels establiments comercials existents**, categoritzats, localitzats i georreferenciats, així com un inventari d'establiments comercials de rellevància.

### DADES DEL ANUARIO ECONÒMIC DE LA CAIXA 2012

L'informe d'Estudis Econòmics de La Caixa, si bé les dades són de 2012 i fa una lectura detallada dels mateixos a nivell municipal i no per entitats, aporta dades d'alt interès.

L'informe fa un esforç d'avaluar el nombre d'activitats i les superfícies de les mateixes agrupades per sectors comercials: diferència en primer lloc l'activitat majorista, i després a la detallista diferenciant en tres grans grups: activitat comercial d'alimentació, activitat comercial no alimentació i, relatius al nivell de equipaments comercials dels municipis. A tall de resum estructurat en Alimentació, no alimentació, comerç mixt i altres.

Les dades s'estructuren a nivell municipal. I permeten realitzar i calcular unes ràtios del nivell de dotació comercial comparatives:

RATIOS DE SUPERFICIE POR HABITANTE	Ciudadella	Maó	Alaior	Castell (Es)	Sant Lluís	Mercadal Ferreries (Es)	Migjorn Gran (Es)	promedi os	
SUP COMERCIAL MINORISTA. RATIO POR HABITANTE	1,94	2,89	2,10	0,37	1,45	0,90	3,21	1,16	1,75
SUP ALIMENTACIÓN. RATIO POR HABITANTE	0,25	0,39	0,16	0,10	0,10	0,17	0,26	0,31	0,22
SUP NO ALIMENTACIÓN. RATIO POR HABITANTE	1,32	2,21	1,30	0,27	0,49	0,44	2,65	0,43	1,14

D'aquestes dades síntesi comparatives es dedueix:

- L'alt ràtio per habitant de dotació comercial de **Maó**, que superen la mitjana en comerç total minorista, en superfície alimentació i superfície no alimentació.
- El menor nivell d'equipament proporcional a la seva població es produeix a **Es Castell** (el factor de contigüitat amb Maó).

<sup>2</sup> Es va sol·licitar per escrit el Cens de l'IAE; no obstant això les autoritats de la Direcció del Servei d'Estudis Tributaris del Ministeri d'Hisenda ens han comunicat que no ens poden facilitar la informació sol·licitada.



- Així mateix **Es Mercadal** té un índex baix relatiu de superfície d'activitat comercial per habitant.
- El baix nivell d'equipament comercial de **Es Migjorn Gran** en general però acceptable en alimentació i especialment en no alimentació.
- **Ciutadella** té un nivell de dotació comercial mitjana.
- El municipi d'**Alaior** té una ràtio singularment baix en alimentació, però no així en no alimentació.
- **Sant Lluís** té una ràtio baix en alimentació (dades anteriors al desenvolupament d'activitats comercials al polígon industrial).
- **Ferrerries** té la ràtio més alta de superfície comercial global. La seva posició central pròxima a un conjunt de nuclis i articuladora d'una zona costanera ha impulsat aquesta activitat.

S'adjunta la taula amb la totalitat de les dades estructurats per municipi i activitat comercial.

0 ACTIVIDADES COMERCIALES MINORISTAS 2012 (1+4+8)	Ciutadella	Maó	Alaior	Castell (Es)	Sant Lluís	Mercadal (Es)	Ferrerries	Migjorn Gran (Es)	promedi os
<b>MÚMERO DE ACTIVIDADES</b>	586	739	163	59	75	86	83	22	
1 Act. com. Alimentación (2+3)	151	129	27	22	21	24	30	6	
2 Act. com. tradicional	132	110	24	16	20	19	27	6	
3 Act. com. supermercados	19	19	3	6	1	5	3	0	
4 Act. com. total no alimentación (5+6+7)	406	572	103	31	42	48	45	12	
5 Act. com vestido y calzado	96	126	17	4	4	7	12	3	
6 Act. com. hogar	112	152	29	7	16	15	9	5	
7 Act. com. resto no alimentación	198	294	57	20	22	26	24	4	
8 Act. com. c. mixto y otros (9+10+11+12+13)	29	38	33	6	12	14	8	4	
9 Act. com. grandes almacenes	0	0	0	0	0	0	0	0	
10 Act. com. hipermercados	1	2	0	0	1	0	0	0	
11 Act. com. almacenes populares	2	1	0	0	1	0	0	0	
12 Act. com. ambulante y mercadillos	4	19	11	6	1	2	0	0	
13 Act. com otro comercio	22	16	22	0	9	12	8	4	
Variación actividades comerciales minoristas 07-12 (%)	-32%	-33%	-37%	-42%	-43%	-33%	-27%	-55%	-38%
<b>Actividades de restauración y bares</b>	222	225	74	47	55	64	21	10	
Variación actividades de restauración y bares 07-12 (%)	-15%	-14%	-20%	-22%	-13%	-19%	-49%	-48%	-25%
<b>SUPERFICIE DE ACTIVIDADES</b>									
SUP TOTAL ACTIVIDADES COMERCIALES MINORISTAS (m2)	57.363	83.865	20.227	2.960	10.794	4.849	14.968	1.779	
<b>ALIMENTACIÓN</b>									
Superficie-m2 alimentación	7.526	11.368	1.583	819	762	896	1.222	474	
Superficie-m2 com. tradicional alim.	2.490	3.570	394	494	221	411	558	474	
Superficie-m2 supermercados	5.036	7.798	1.189	325	541	485	664	0	
<b>NO ALIMENTACIÓN</b>									
Superficie-m2 total no alimentación	38.953	64.152	12.508	2.134	3.683	2.364	12.386	669	
Superficie-m2 vestido y calzado	6.481	7.632	1.862	448	81	23	515	151	
Superficie-m2 hogar	15.645	23.992	4.844	481	2.631	1.394	6.149	384	
Superficie-m2 resto no alimentación	16.827	32.528	5.802	1.205	971	947	5.722	134	
Superficie-m2 c. mixto y otros	10.884	8.345	6.136	7	6.349	1.589	1.360	636	
Superficie-m2 grandes almacenes	0	0	0	0	0	0	0	0	
Superficie-m2 hipermercados	1.534	4.461	0	0	4.634	0	0	0	
Superficie-m2 almacenes populares	972	50	0	0	174	0	0	0	
Superficie-m2 otro comercio	8.378	3.834	6.136	7	1.541	1.589	1.360	636	
<b>RATIOS DE SUPERFICIE POR HABITANTE</b>									
SUP COMERCIAL MINORISTA. RATIO POR HABITANTE	1,94	2,89	2,10	0,37	1,45	0,90	3,21	1,16	1,75
SUP ALIMENTACIÓN. RATIO POR HABITANTE	0,25	0,39	0,16	0,10	0,10	0,17	0,26	0,31	0,22
SUP NO ALIMENTACIÓN. RATIO POR HABITANTE	1,94	2,89	2,10	0,37	1,45	0,90	3,21	1,16	1,75



## PRINCIPALS CARACTERÍSTIQUES DE L'INVENTARI DE GRANS ESTABLIMENTS COMERCIALS

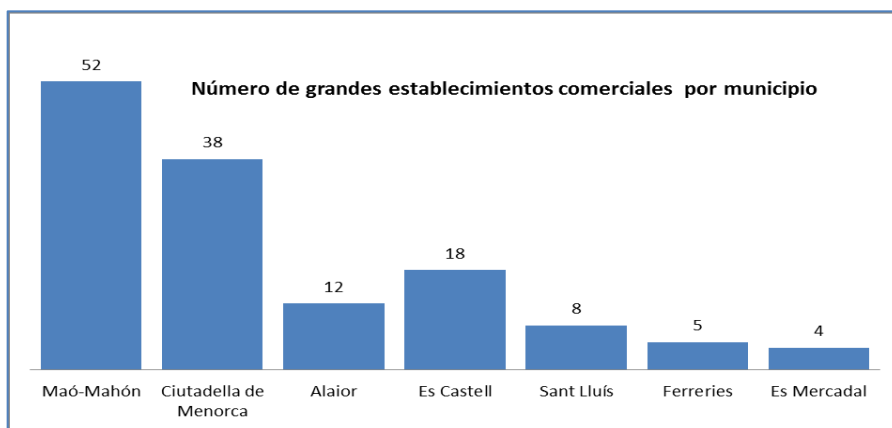
S'ha elaborat un inventari dels grans establiments comercials (GEC) existents a l'illa, el seu desenvolupament gràfic es realitza de forma detallada en el document annex.

Basant-se en que la dinàmica comercial és molt intensa (altes, baixes i transformacions), la volubilitat dels resultats és alta. No obstant això permet tenir una radiografia força precisa de l'estructura comercial de l'illa.

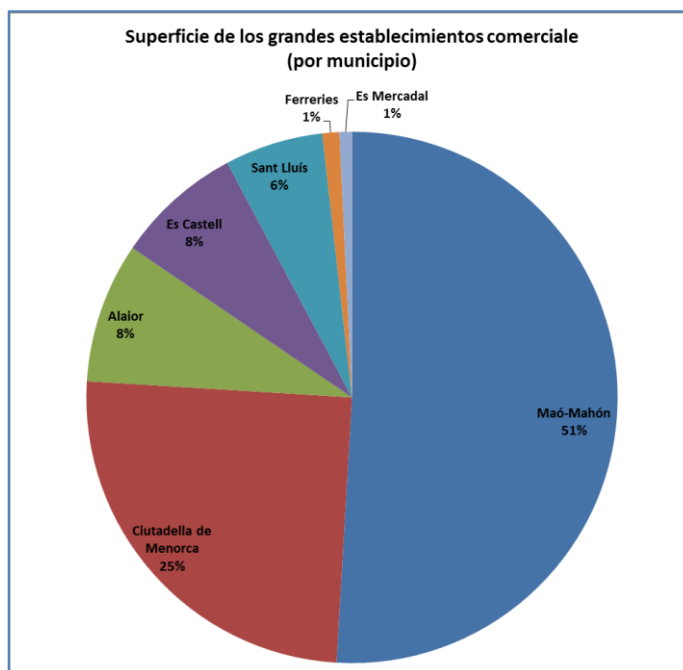
En l'inventari s'han registrat **un total de 137 grans establiments comercials**.

La seva distribució espacial per municipis **concentra la major part d'ells** (90 establiments) en les **dues ciutats de referència** (Maó i Ciutadella); Es Castell i Alaior tenen 18 i 12 establiments respectivament.

A Maó i el seu entorn (Sant Lluís i en molta menor mesura Alaior) es aglutinen el 50% dels locals.



Si avaluem la **superfície** d'aquests locals els resultats es polaritzen més (vegeu el gràfic) .Més del 50% de la superfície es situa a Maó, i el 25% a Ciutadella.





A la taula següent es desagreguen els GEC registrats per entitats de població dins dels municipis.

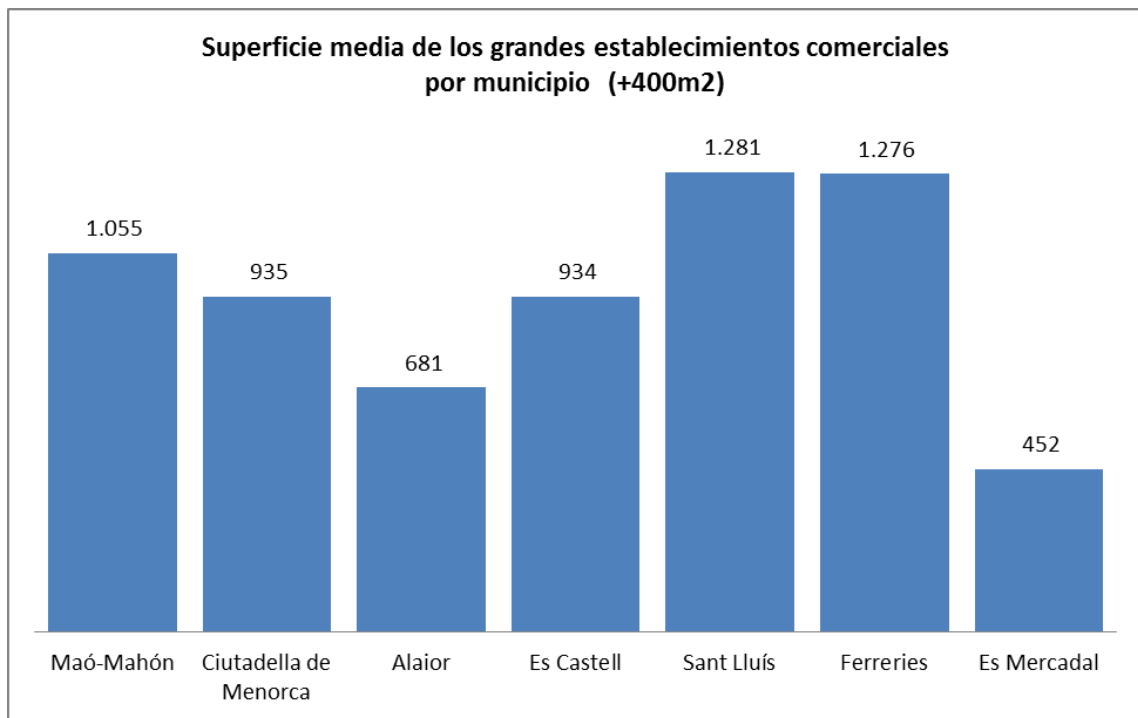
MUNICIPIO	LOCALIDAD	Superficie total de locales (+400m2)	nº de locales de +400m2	superficie media por local
<b>Alaior</b>		<b>8.168</b>	<b>12</b>	<b>681</b>
	Alaior	5.155	7	736
	Cala'n Porter	1.015	2	508
	San Jaime Mediterrár	481	1	481
	Son Bou	1.517	2	759
<b>Ciutadella de Menorca</b>		<b>35.541</b>	<b>38</b>	<b>935</b>
	Cala'n Bosch	522	1	522
	Cales Piques	405	1	405
	Caleta Santandria	550	1	550
	Ciutadella	10.365	14	740
	Los Delfines	879	1	879
	Son Xoriguer	1.124	2	562
	Torre del Ram	1.917	2	959
	Dispersos	3.646	2	1.823
	Poligono Industrial	16.133	14	1.152
<b>Es Castell</b>		<b>16.810</b>	<b>18</b>	<b>934</b>
<b>Es Mercadal</b>		<b>1.808</b>	<b>4</b>	<b>452</b>
<b>Ferrerries</b>		<b>6.382</b>	<b>5</b>	<b>1.276</b>
	Ferrerries	4.679	4	1.170
	Poligon Industrial Fer	533	1	533
<b>Maó-Mahón</b>		<b>54.865</b>	<b>52</b>	<b>1.055</b>
	Cala Llonga	541	1	541
	Maó-Mahón	515	1	515
	Poima	53.389	49	1.090
	(en blanco)	420	1	420
<b>Sant Lluís</b>		<b>10.248</b>	<b>8</b>	<b>1.281</b>
	Binibeca Vell	4.277	2	2.139
	Poligono Industrial	3.701	2	1.851
	Punta Prima	1.093	2	547
	S' Uestra	659	1	659
	Sant Lluís	518	1	518
<b>Total</b>		<b>133.822</b>	<b>137</b>	<b>977</b>

- La concentració dels mateixos a les ciutats de **Maó i Ciutadella** és alta, si bé és proporcional a la població que en elles resideix.
- Crida l'atenció el gran nombre de GEC que **s'ubiquen en polígons industrials**.
  - o El Polígon Industrial de Maó (POIMA) és la major concentració de GEC de l'illa, disposa de 49 GEC amb un total de 53.389 m2 i una superfície mitjana de 1.090 m2.
  - o El Polígon Industrial de Ciutadella disposa de 14 GEC amb un total de 16.133 m2 i una superfície mitjana de 1.152 m2.
  - o El polígon industrial de Sant Lluís (proper a Maó), té també 2 GEC amb 3.701 m2 i una superfície mitjana de 1.090 m2.
  - o Finalment el Polígon industrial de Ferreries té un GEC de 533 m2 de superfície.



Aquests GEC en polígons industrials sumen un total de 66 establiments amb una superfície total de 73.756 m<sup>2</sup>, més del 55% de la superfície de GEC respecte del total de l'illa, i una superfície mitjana de 1.118 m<sup>2</sup>

Pel que fa a la **superfície mitjana** dels GEC registrats, és de 977 m<sup>2</sup>. Aquesta superfície varia per municipis de forma considerable, va des dels 452 m<sup>2</sup> de mitjana a Es Mercadal, fins als aproximadament 1.280m<sup>2</sup> de superfície mitjana a Sant Lluís i Ferreries. Aquesta variació sembla molt condicionada per la ubicació en polígons industrials i, sobretot, pel nombre d'ells que distorsiona de forma rellevant la mitjana.







## EVOLUCIÓ RECENT I TENDÈNCIES: LICÈNCIES DE GRANS ESTABLIMENTS COMERCIALS CONCEDIDES

A fi de poder aproximar-se als processos d'evolució recent pel que fa a comerç i grans establiments, s'ha treballat amb les llicències concedides pel Govern i les seves característiques en el període 2010-2015.

Les llicències de grans establiments comercials concedides a Menorca en el període 2010-2015 (font Govern Illes Balears)

Año	Tipo establecimiento	Denominación	Empresa	Superficie útil autorizada	Superficie total de exposición y venta (m2)	Municipio
2010	Alimentación	MERCADONA	MERCADONA, SA (MERCADONA)	1.831,57	1.831,57	Maó
2011	Alimentación	BINIPREU	BINIPREU, SL	2.410,23	2.410,23	Maó
2011	Alimentación	CASH MERCAPREU	CASH MERCAPREU,SL	1.133,74	1.133,74	Maó
2011	Alimentación	LIDL	LIDL SUPERMERCADOS, SAU (LIDL)	193,32	1.191,32	Maó
2011	Alimentación	MERCADONA	MERCADONA, SA	1.499,93	1.499,93	Maó
2011	Deportes	SPORT DOS	SPORT DOS MENORCA, SL	1.106,65	1.106,65	Maó
2012	Alimentación	BINIPREU	BINIPREU, SL	2.086,70	4.496,93	Maó
2012	Centro Comercial	CRISTOBAL MOLL FEBRER	CRISTOBAL MOLL FEBRER	1.006,77	1.006,77	Ciutadella
2012	Alimentación	MERCADONA	MERCADONA, SA (MERCADONA)	1.922,41	1.922,41	Ciutadella
2013	Bazar	HIPER ES XINÈS	HIPER ES XINÈS, SL	938,79	938,79	Maó
2014	Vestir	MANGO	PUNTO FA, SL	561,77	561,77	Maó
2015	Art. de ferreteria	HIPERCHINO CIUTADELLAL	HIPERCHINO CIUTADELLA, SL	566,42	566,42	Ciutadella

Com es pot observar, s'han concedit un **nombre limitat** de grans establiments comercials (12 llicències). Amb alguns aspectes molt característics, que s'analitzen a continuació.

Respecte a la **data** de sol·licitud

- 5 llicències són de l'any 2011 i del 2010, 3 del 2012, i una de cada any successiu posterior (2013, 2014 i 2015).
- S'ha produït un alentiment de les sol·licituds.

Respecte al **tipus d'establiment**

- Els establiments d'**alimentació concentren la majoria de les llicències** (un total de 7 de les quals 3 són de la marca Mercadona SA).
- Hi ha llicències per a un establiment de material d'esport, una botiga de roba de situació urbana, un centre comercial, un basar i una altra d'articles de ferreteria.

Respecte a la **localització**

- La majoria de les llicències (9) són al municipi de Maó, i tres a Ciutadella.
- Es consolida la **polarització comercial** al voltant dels dos **municipis de referència**.

Respecte a la **superfície útil** autoritzada

- Oscil·len entre els 560 m2 de dos locals de roba i els 2.400 d'alimentació respectivament.
- Els establiments autoritzats d'alimentació són els més grans, i oscil·len entre els **1.100 i els 2.400m2** de superfície.



## INVENTARI DE GRANS ESTABLIMENTS COMERCIALS I ÀREES DE DENSITAT COMERCIAL.

### *EL CADASTRE COM A FONT PER A L'ELABORACIÓ D'UN DIRECTORI.*

El Cadastre és un registre administratiu construït amb finalitat tributària per a la gestió de l'Impost de Béns Immobles -IBI- dependent del Ministeri d'Hisenda i Funció Pública. En ell, es recull tot un conjunt de dades que descriuen amb precisió els béns immobles objecte de tributació, oferint informació planimètrica georreferenciada; el que l'ha convertit una base de dades territorial. Cal tenir en compte a més que es tracta d'una **informació de lliure accés**<sup>3</sup> municipi a municipi, amb l'únic requeriment de disposar d'un certificat electrònic. Sent a més una informació que **s'actualitza trimestralment**, el que confereix un major valor i interès.

És una informació que ens permet **ubicar els locals comercials existents** en la trama urbana d'una ciutat, i la seva superfície (si bé la superfície construïda, no es correspon necessàriament amb la superfície comercial útil), la qual cosa ens permet precisar els locals susceptibles de ser ocupats pels "grans establiments comercials", que requereixen de la sol·licitud d'una llicència específica.

Es tracta d'una informació d'utilitat si es vol elaborar un directori d'establiments comercials. La gestió d'aquesta informació facilita l'elaboració **d'indicadors d'activitat i densitat comercial** per zones i trams de carrers.

La codificació d'usos que facilita el Cadastre, permeten determinar dins d'una estructura urbana, aquells locals destinats a activitats comercials, d'entre una **classificació de deu tipologies**, de la qual la quarta d'elles fa referència al comerç. Permet establir una distribució molt precisa dels locals destinats a activitats comercials, tot i que no es pot conèixer el tipus ni l'estat de l'activitat comercial que es pogués desenvolupar en els mateixos.

Aquesta manera d'anàlisi permet conèixer la naturalesa dels teixits urbans comercials actuals en tota l'illa en funció del pes de la inserció de locals en el teixit residencial.

---

<sup>3</sup> <https://www.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=TIT&a=masiv>

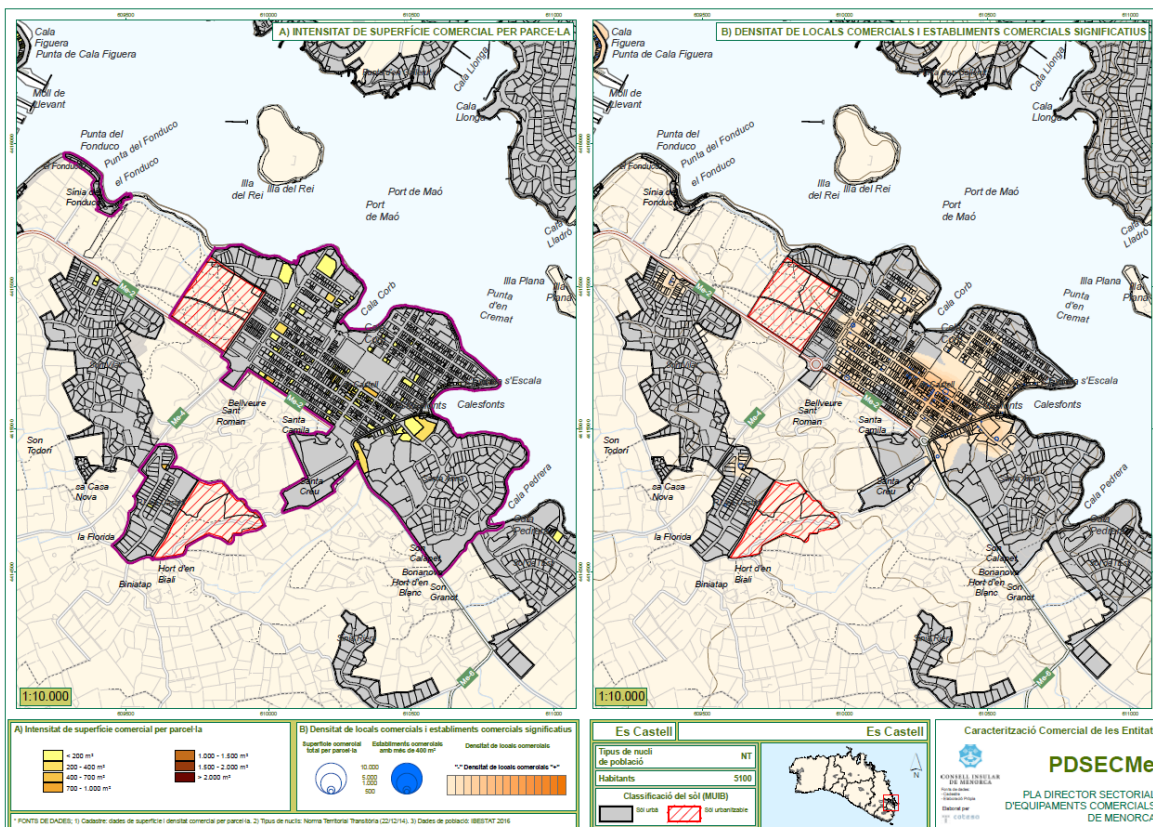


ANNEX CARACTERITZACIÓ COMERCIAL DE LES ENTITATS

S'ha desenvolupat a manera d'inventari de la totalitat de l'illa un document en el qual es realitza una caracterització comercial per entitats. S'inclou com a annex.

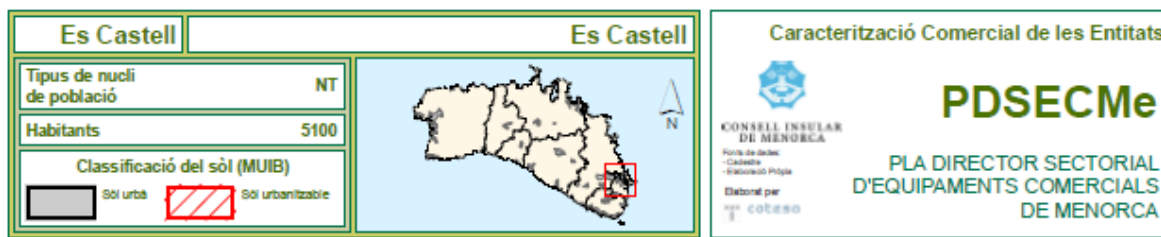
Els seus continguts són els següents:

- Imatge global de fitxa tipus



- Dades generals

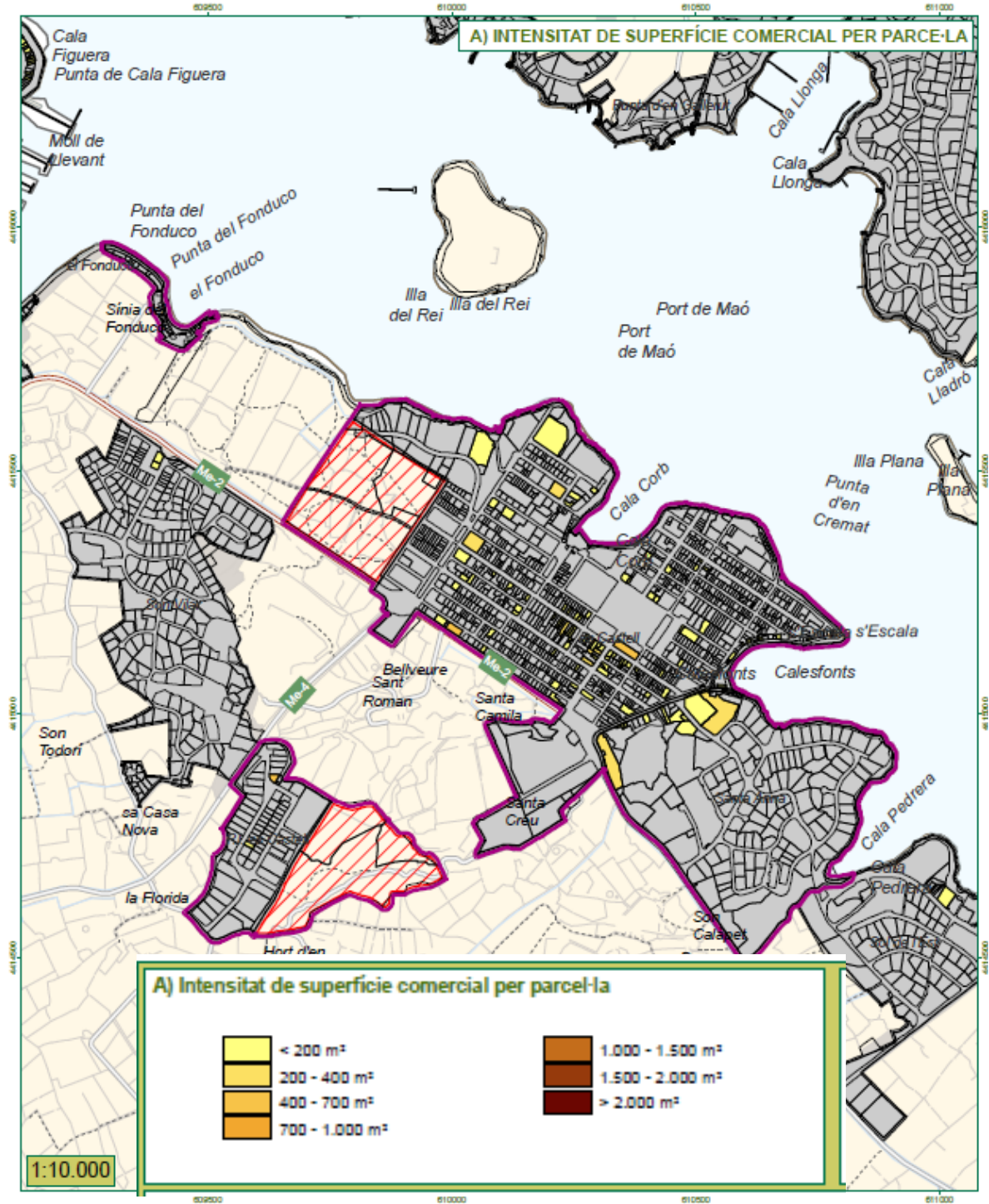
- Ubicació de l'entitat de població, mitjançant requadre al mapa global de l'illa.
- Identificador del municipi i denominació de l'entitat (cartografia oficial i planejament urbanístic).
- Tipus de Nucli segons Norma cautelar (ZT o NT)
- Nombre d'habitants (font INE).





- Pla d'intensitat de superfície comercial per parcel·la

En aquesta finestra cartogràfica es fa visible l'estructura cadastral. S'ha grafiat -a partir de les dades de cadastre- l'ús comercial, i s'ha quantificat l'àrea destinat a ús comercial sobre parcel·la mitjançant una graduació de color. La cartografia base conté la classificació de sòl.

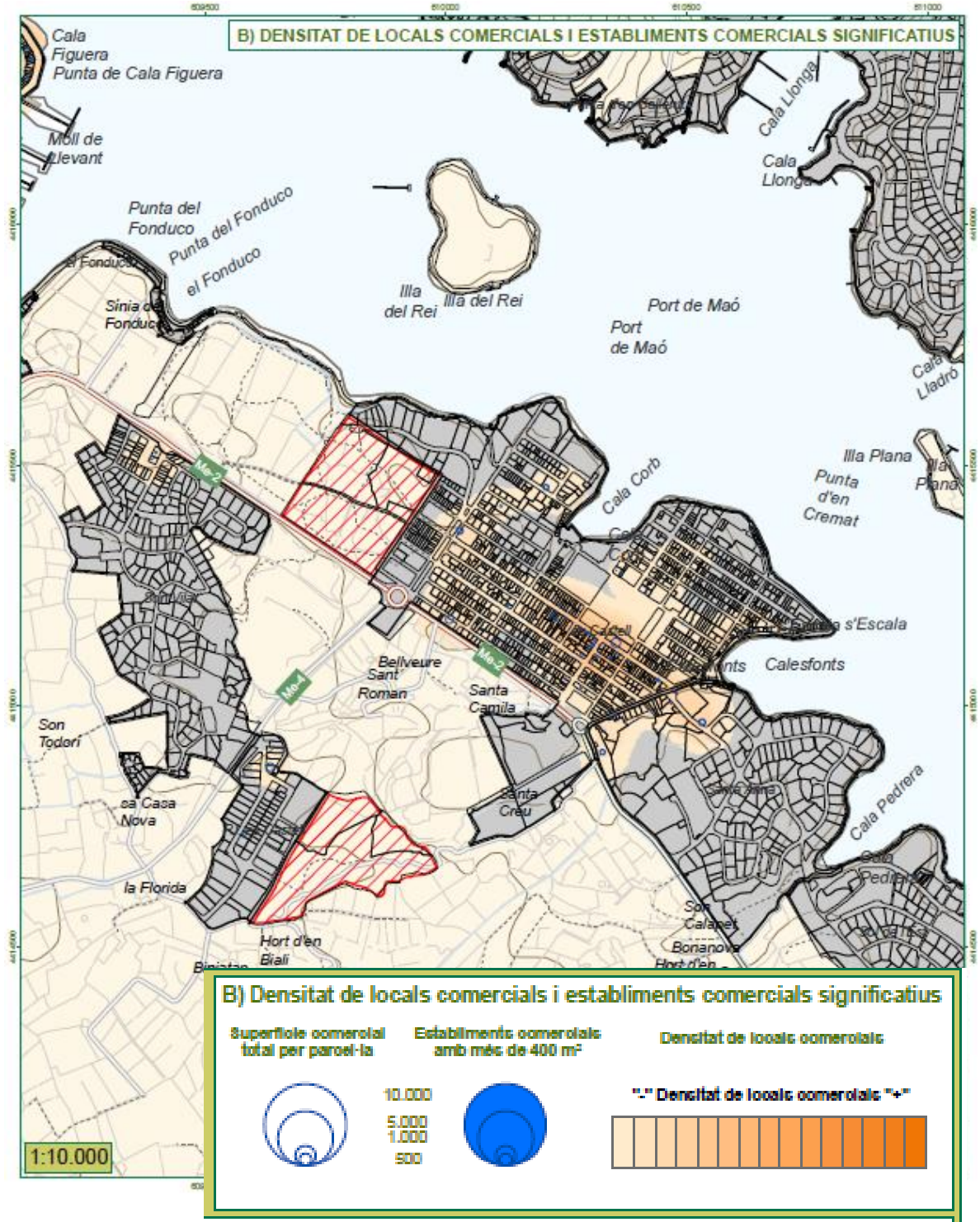




- Plànol de "activitat comercial".

Inclou densitat de locals comercials i els locals de més de 400 m2 inventariats

Aquest mapa defineix -sobre la mateixa base cadastral- les àrees en què es concentra l'oferta de locals comercials, definint per tant, possibles àmbits de concentració d'activitat comercial.





MAPA "INVENTARI DELS EQUIPAMENTS COMERCIALS EXISTENTS" (01)

S'ha elaborat un mapa global de l'illa 1: 70.000, i dues finestres d detall de les àrees urbanes rellevants a e 1: 10.000 (Maó i Ciutadella) en el qual es mostren la localització de l'oferta de locals comercials.

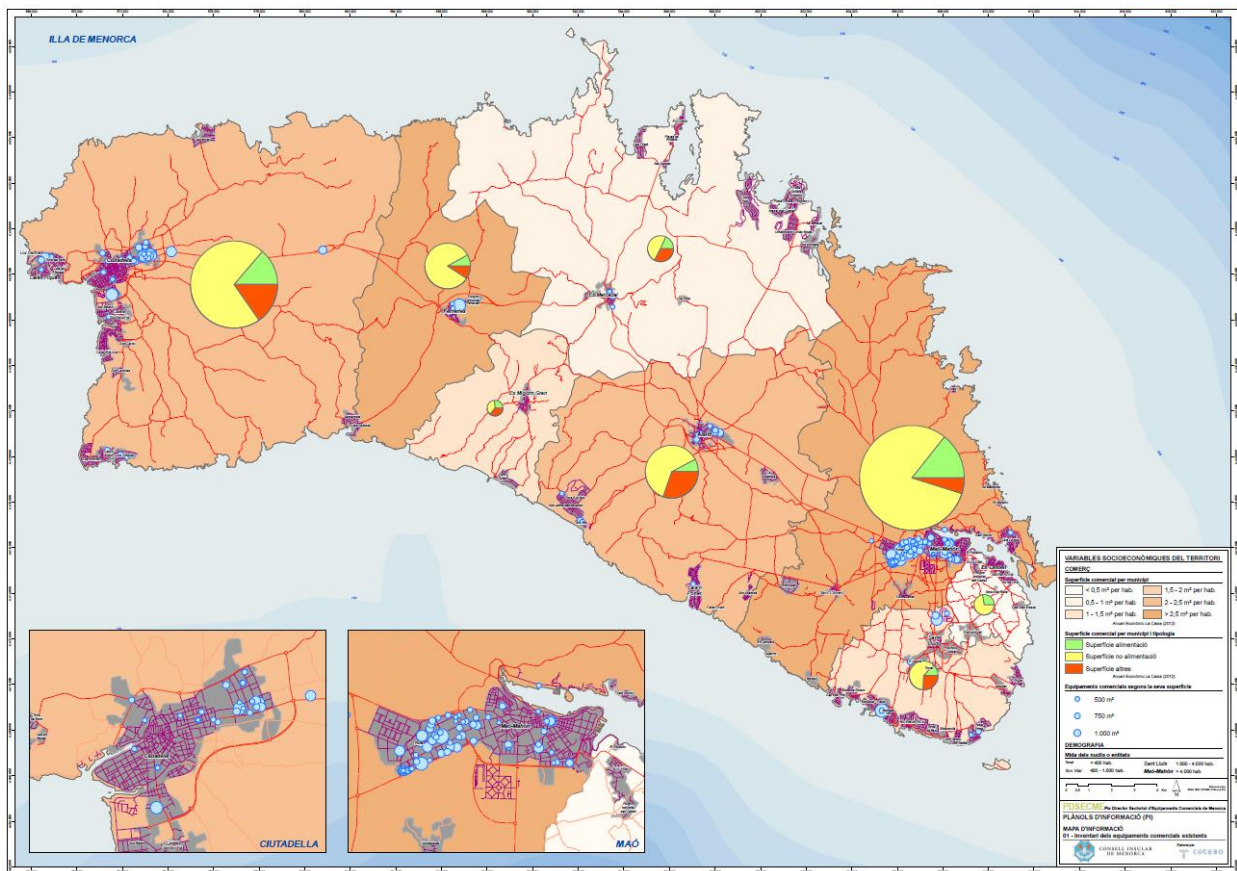
**PDSECME** Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Menorca

**PLÀNOLS D'INFORMACIÓ (PI)**

**MAPA D'INFORMACIÓ**  
01 - Inventari dels equipaments comercials existents

Elaborat per:

CONSELL INSULAR DE MENORCA



El seu contingut és el següent:

- **La densitat d'equipament comercial per habitants.** Les dades provenen d'un detallat informe de La Caixa a escala municipal (2012). S'han plasmat com a fons i evidencia la major densitat comercial per habitant a Maó, i la situació molt fràgil de municipis d'interior (com Es Mercadal i Es Migjorn).

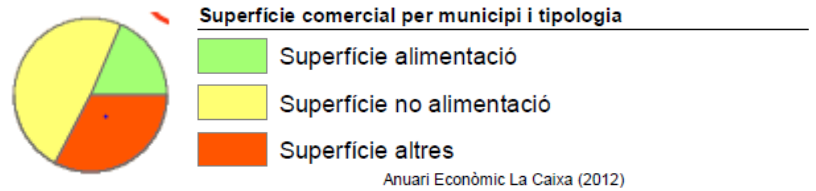
Superfície comercial per municipi

< 0,5 m² per hab.	1,5 - 2 m² per hab.
0,5 - 1 m² per hab.	2 - 2,5 m² per hab.
1 - 1,5 m² per hab.	> 2,5 m² per hab.

Anuari Econòmic La Caixa (2012)

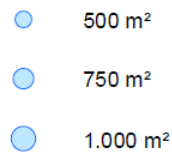


- La magnitud del tipus de comerç en tres categories (informe de La Caixa a escala municipal 2012).

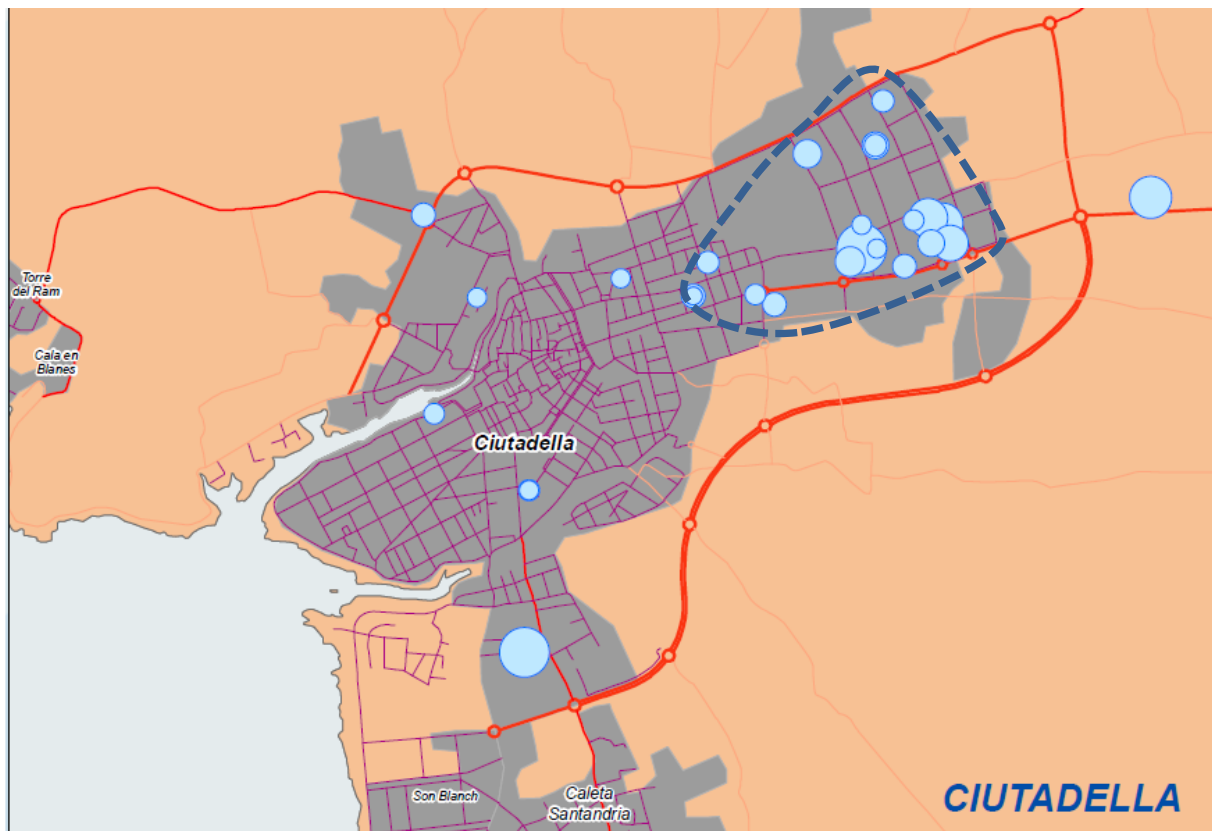


- Els equipaments comercials més grans de 400 m<sup>2</sup>. Les dades són d'elaboració pròpia. S'han grafiat amb cercles en color blau clar de mida proporcional a la seva Superfície.

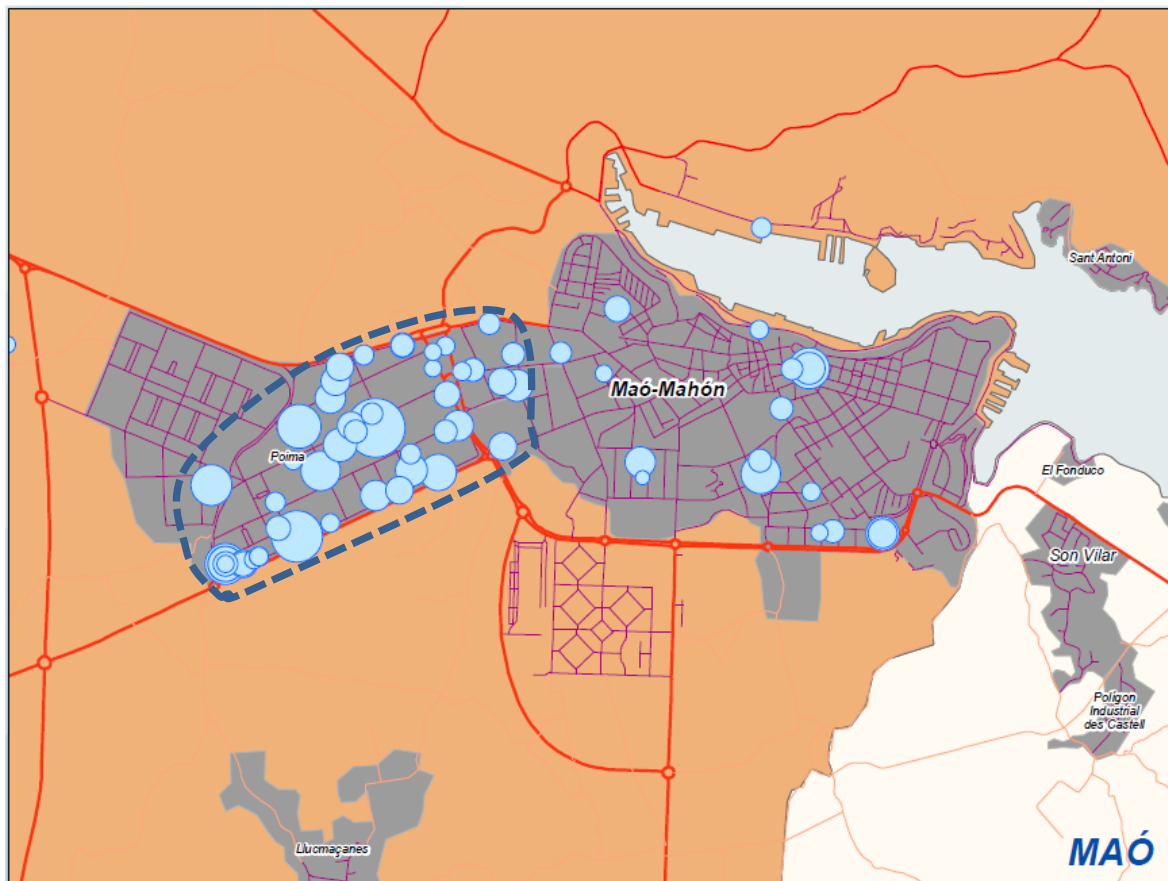
**Equipaments comercials segons la seva superfície**



S'han desenvolupat amb més detall dues finestres corresponents a Ciutadella i a Maó en què es percep la ubicació dels grans establiments comercials.



6 Ubicació dels grans establiments comercials a Ciutadella. Una gran part s'ubiquen a la zona del polígon industrial o bé en zones perifèriques propers a grans vies.



7 Ubicació dels grans establiments comercials a Maó. La major part s'ubiquen al polígon industrial.





### 2.3. INFORMACIÓ DEMOGRÀFICA

Una anàlisi detallada de la informació demogràfica permet comprendre l'estructura del poblament i és rellevant per conèixer i assenyalar certes dinàmiques de consum.

Per realitzar l'anàlisi demogràfica s'ha acudit a les fonts d'informació més rellevants que permetin conèixer el volum de la població, el seu ritme de creixement, la distribució del territori i els moviments migratoris, així com les característiques demogràfiques, econòmiques, socials i culturals de la població.

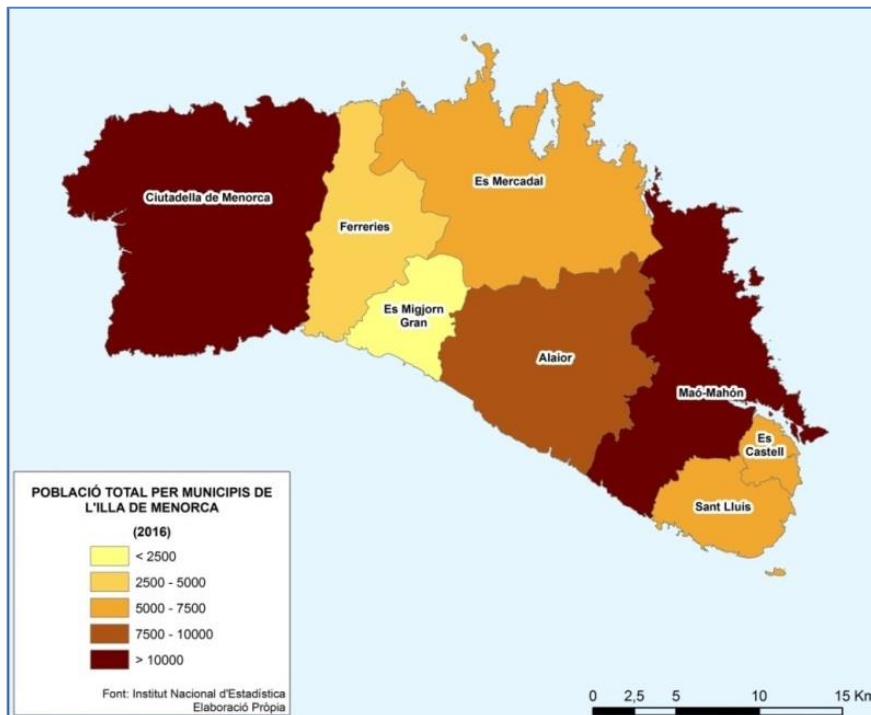
- Instituto Nacional de Estadística – INE.
- Institut d'Estadística de les Illes Balears – IBESTAT.
- Observatori Socioambiental de Menorca – OBSAM.

#### LA POBLACIÓ SOBRE EL TERRITORI DE MENORCA

L'illa de Menorca compta amb una població total de 91.601 habitants (INE, Padró municipal a 01/01/2016). Aglutina el 8,27% de les Illes Balears, distribuint-se en 8 municipis.

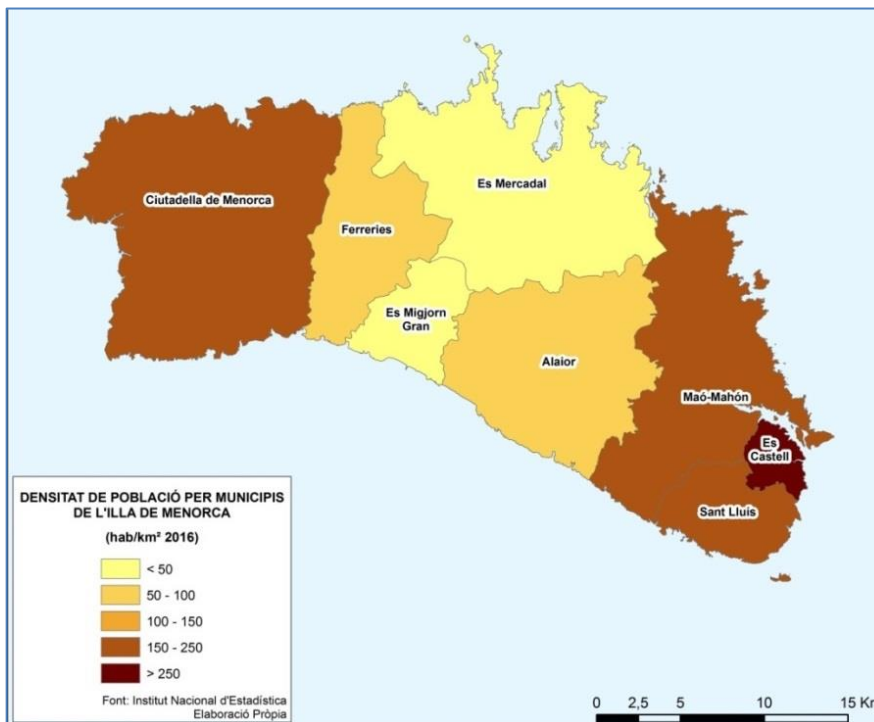
Espacialment la població de l'illa es reparteix de forma molt basculada entre els seus dos extrems, est i oest. Allà s'ubiquen Maó i Ciutadella aglutinant entre els dos municipis el 61,94% de la població total. A la següent taula i mapa es mostra la població per municipis de l'illa ordenada de major a menor:

Municipi	Població 2016
Ciutadella de Menorca	28.641
Maó-Mahón	28.099
Alaior	8.959
Es Castell	7.455
Sant Lluís	7.313
Es Mercadal	5.098
Ferrerries	4.617
Es Migjorn Gran	1.419



Observant el mapa s'esbrina que la població tendeix a concentrar-se espacialment al voltant de les ciutats de Ciutadella i Maó, a causa que històricament han estat la via d'accés i sortida de Menorca per mar a través dels seus ports.

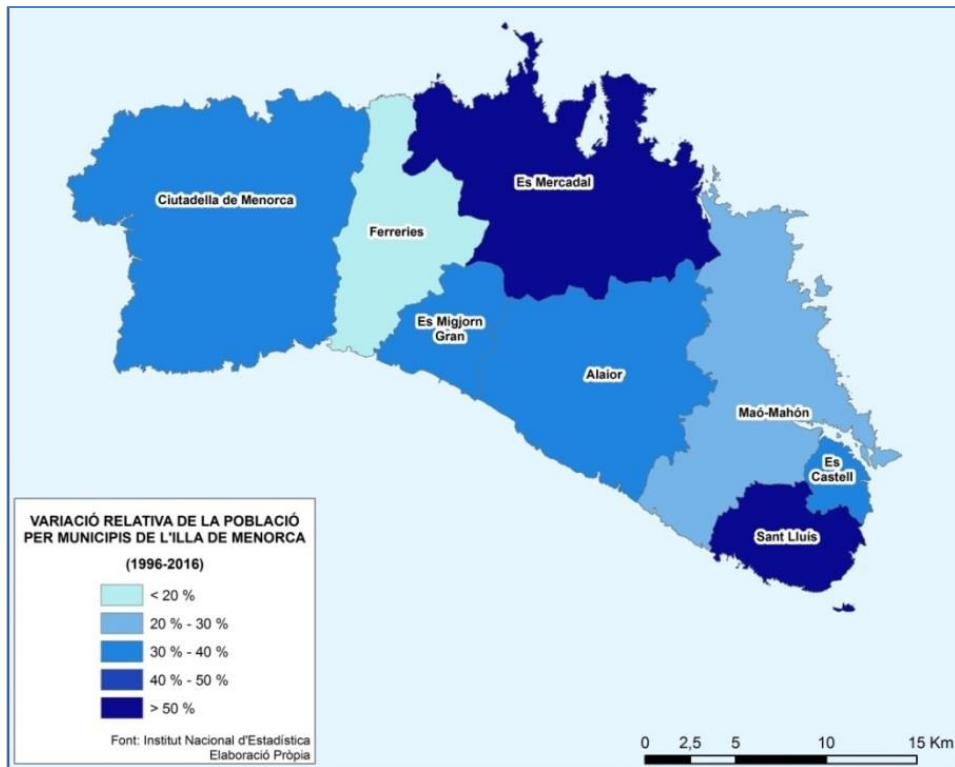
El següent mapa confirma el que s'ha exposat anteriorment en coincidir les zones més densament poblades amb aquelles que tenen un major nombre d'habitants global. Els extrems occidental i oriental de l'illa són els més densament poblats, quedant relegat a un segon pla la zona central.





Per finalitzar l'anàlisi quantitativa de la població de l'illa de Menorca, s'han d'estudiar les variables d'evolució de la població en un període relativament llarg de temps que permeti observar com varia, o no, la jerarquia territorial de l'illa observant tendències en el moviment de la població.

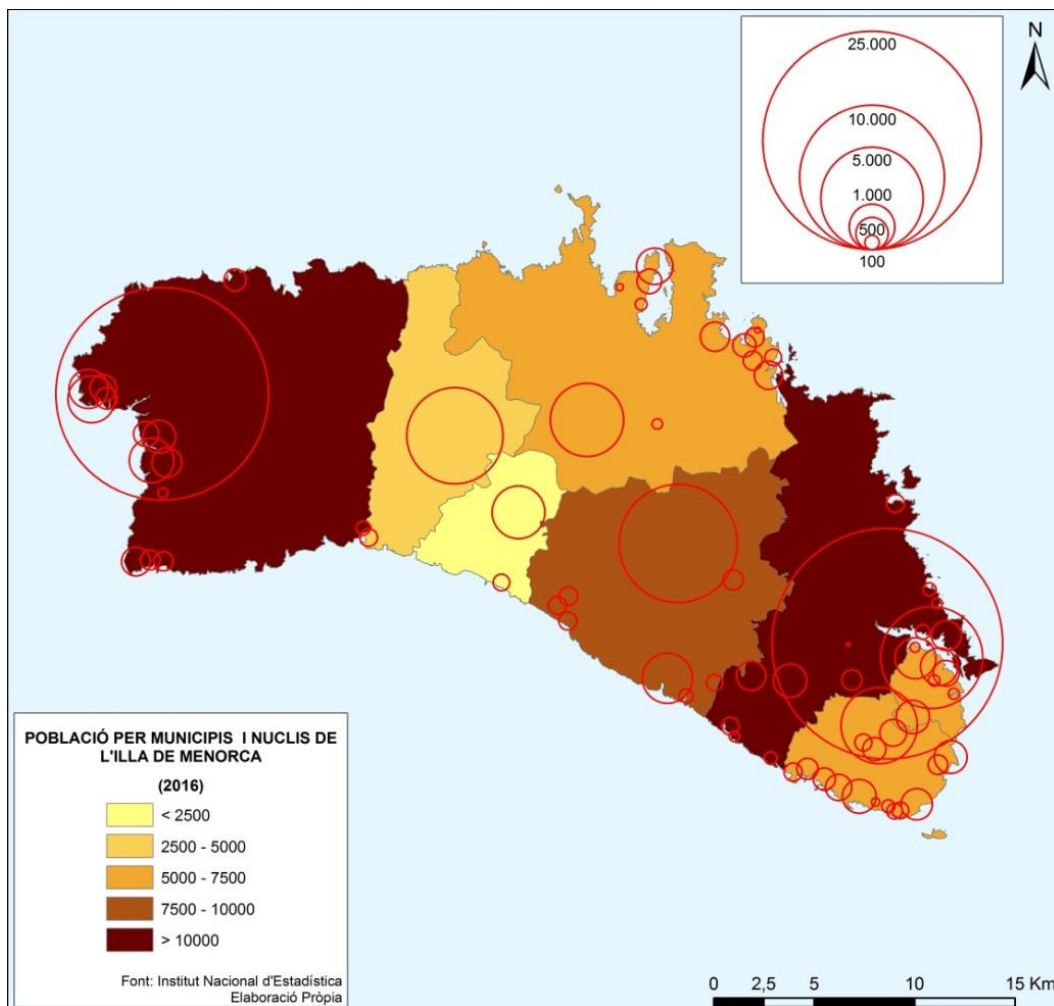
Analitzant les dades de població de cada municipi per als anys 1996 i 2016, s'extreu com a conclusió que tots han augmentat la població en major o menor mesura, tot i que en índexs diferents. Els municipis des Mercadal i Sant Lluís són els que experimenten un major creixement relatiu de la mà del desenvolupament d'urbanitzacions lligades a zones de costa turístiques.





### SISTEMES DE POBLAMENT A NIVELL D'ENTITATS

En quant als nuclis de població s'aprecia una jerarquia similar a la de nivell municipal en què els dos grans nuclis i altres més petits del seu entorn predominen sobre la resta.



Tal com es desenvolupa en el Plànol 05 "DEMOGRAFIA" s'estructura la població municipal per entitats de població. Per a això s'ha treballat amb les entitats establertes en el planejament municipal. Si bé les dades de població provenen de les necessàries agrupacions d'entitats del nomenclàtor del INE.

Les entitats de població i les seves poblacions respectives són les següents:



MUNICIPI	ENTITAT	POBLACIÓ ANY 2016
Alaior	Alaior	6.581
Alaior	Argentina	177
Alaior	Cala en Porter	997
Alaior	Calescoves	70
Alaior	Son Bou-Torresolí	286
Alaior	Son Vitamina	107
Alaior	Disseminat	741
Alaior	Total Municipi (*)	8.959
Font: nomenclàtor Institut Nacional d'Estadística, IBESTAT; (*) Padró d'habitants		
Ciutadella de Menorca	Cala Blanca	823
Ciutadella de Menorca	Cala en Blanes	154
Ciutadella de Menorca	Cala en Bosc	164
Ciutadella de Menorca	Cala Morell	198
Ciutadella de Menorca	Cales Piques	1.027
Ciutadella de Menorca	Cap d'Artrutx	354
Ciutadella de Menorca	Ciutadella	21.342
Ciutadella de Menorca	Los Delfines	623
Ciutadella de Menorca	Sa Caleta	549
Ciutadella de Menorca	Santandria	
Ciutadella de Menorca	Vorera E. Santandria	
Ciutadella de Menorca	Serpentona	70
Ciutadella de Menorca	Son Blanc	317
Ciutadella de Menorca	Son Cabrisses	52
Ciutadella de Menorca	Son Carrió	417
Ciutadella de Menorca	Son Oleo	0
Ciutadella de Menorca	Son Xoriguer	115
Ciutadella de Menorca		1.663
Ciutadella de Menorca	Total Municipi (*)	28.641
Font: nomenclàtor Institut Nacional d'Estadística, IBESTAT; (*) Padró d'habitants		
Ferrerries	Cala Galdana	131
Ferrerries	Ferrerries	4.367
Ferrerries		119
Ferrerries	Total Municipi (*)	4.617



MUNICIPI	ENTITAT	POBLACIÓ ANY 2016
Maó	Binidali	71
Maó	Binixiquer	442
Maó	Es Canutells	168
Maó	Es Grau	162
Maó	Es Murtar	51
Maó	Llucmassanes	186
Maó	Maó	24.597
Maó	POIMA	3
Maó	Sa Mesquida	76
Maó	Sant Climent	534
Maó		1.307
Maó	Total Municipi (*)	28.099
Font: nomenclàtor Institut Nacional d'Estadística, IBESTAT; (*) Padró d'habitants		
Es Mercadal	Arenal d'en Castell	215
Es Mercadal	Coves Noves	148
Es Mercadal	Es Mercadal	2.627
Es Mercadal	Fornells	594
Es Mercadal	Na Macaret	113
Es Mercadal	Platges de Fornells	240
Es Mercadal	Port d'Addaia	302
Es Mercadal	Punta Grossa	170
Es Mercadal	Ses Salines	64
Es Mercadal	Son Parc	373
Es Mercadal		172
Es Mercadal	Total Municipi (*)	5.098
Font: nomenclàtor Institut Nacional d'Estadística, IBESTAT; (*) Padró d'habitants		



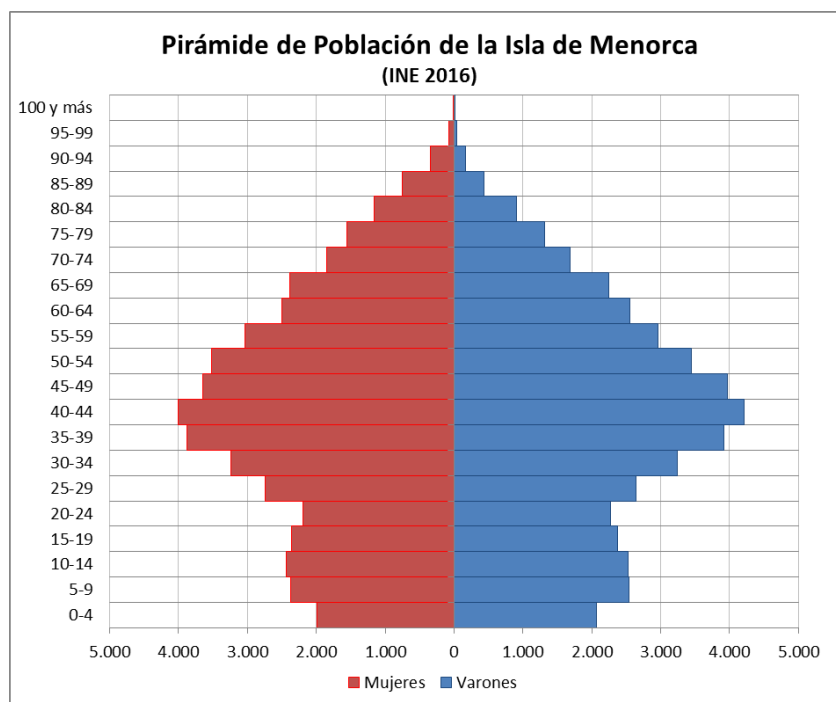
MUNICIPI	ENTITAT	POBLACIÓ ANY 2016
Sant Lluís	Alcaufar	185
Sant Lluís	Biniancolla	86
Sant Lluís	Binibèquer Nou	501
Sant Lluís	Binibèquer Vell	335
Sant Lluís	Binissafúller	454
Sant Lluís	Cap d'en Font	144
Sant Lluís	P.I. Sant Lluís	0
Sant Lluís	Pou Nou - Consell	330
Sant Lluís	Punta Prima	425
Sant Lluís	s'Algar	489
Sant Lluís	s'Ullastrar	151
Sant Lluís	Sa Sivina de Baix	425
Sant Lluís	Sant Lluís	2.848
Sant Lluís	Son Remei-Son Ganxo	268
Sant Lluís	Torret	272
Sant Lluís	Torret de Baix	50
Sant Lluís		775
Sant Lluís	Total Municipi (*)	7.313
Font: nomenclàtor Institut Nacional d'Estadística, IBESTAT; (*) Padró d'habitants		
Es Castell	Cala Sant Esteve	63
Es Castell	Es Castell	4.652
Es Castell	Sínia Riera	52
Es Castell	Sòl del Est	332
Es Castell	Son Vilar	729
Es Castell	Trebalújer	510
Es Castell		448
Es Castell	Total Municipi (*)	7.455
Font: nomenclàtor Institut Nacional d'Estadística, IBESTAT; (*) Padró d'habitants		
Es Migjorn Gran	Es Migjorn Gran	1.298
Es Migjorn Gran	Sant Tomàs	86
Es Migjorn Gran		35
Es Migjorn Gran	Total Municipi (*)	1.419
Font: nomenclàtor Institut Nacional d'Estadística, IBESTAT; (*) Padró d'habitants		



## CARACTERÍSTIQUES DE LA POBLACIÓ

Un cop estudiada la població des de la seva vessant quantitativa i el seu repartiment espacial, es realitzarà un breu estudi sobre les característiques d'aquesta població (espanyols / estrangers, edats i principals índexs demogràfics).

La piràmide de població de l'illa de Menorca mostra la clàssica distribució tipus bulb que es dona en aquells territoris amb una taxa de natalitat baixa i també, amb una reduïda taxa de mortalitat. S'observa com la major part de la població es concentra a les cohorts d'edat dels 30 als 65, població en edat de treballar. El irremeiable envelliment de la població d'aquestes cohorts d'edat comportarà greus problemes a mig-llarg termini com la pèrdua de mà d'obra, major població dependent, etc. Mentre que per contra, les noves cohorts de la base de la piràmide no podran cobrir el buit deixat per les generacions anteriors.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

Dit això, la situació a Menorca i al conjunt de les Illes Balears és molt millor que a la resta de l'Estat, on la dinàmica és molt més demolidora encara.

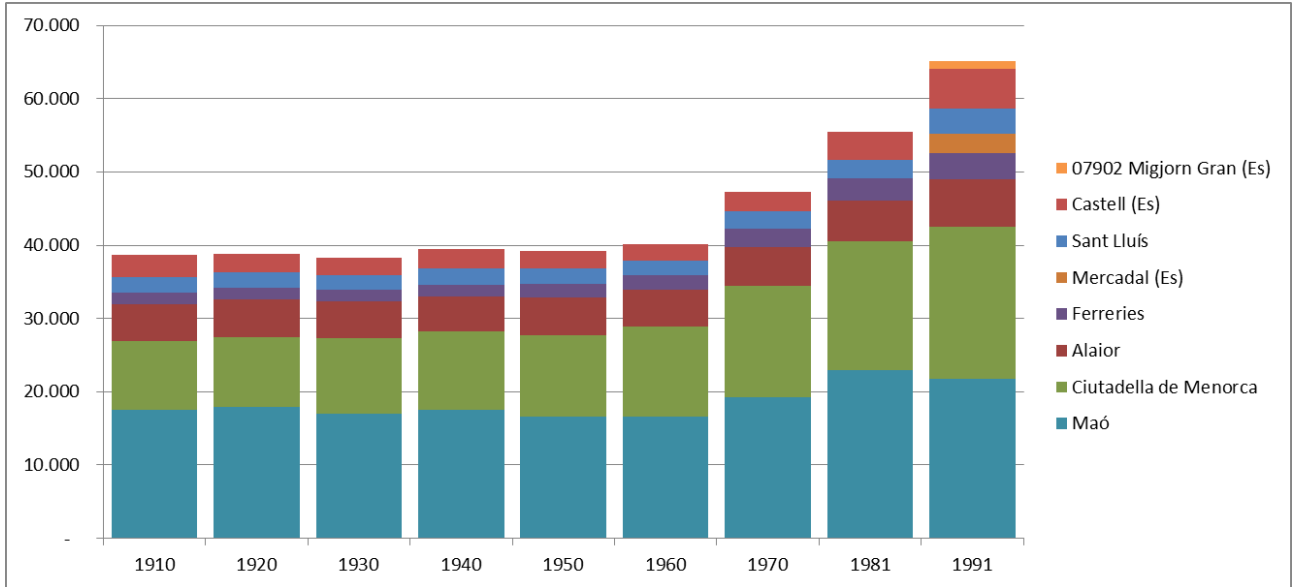
Un altre aspecte important a analitzar és el pes que la població estrangera té a l'illa, la qual evidentment modifica els hàbits de consum de la població. A l'illa de Menorca segons l'Institut Nacional d'Estadística un 11,86% de la població són residents d'origen estranger, mentre que el 88,14% són de nacionalitat espanyola.



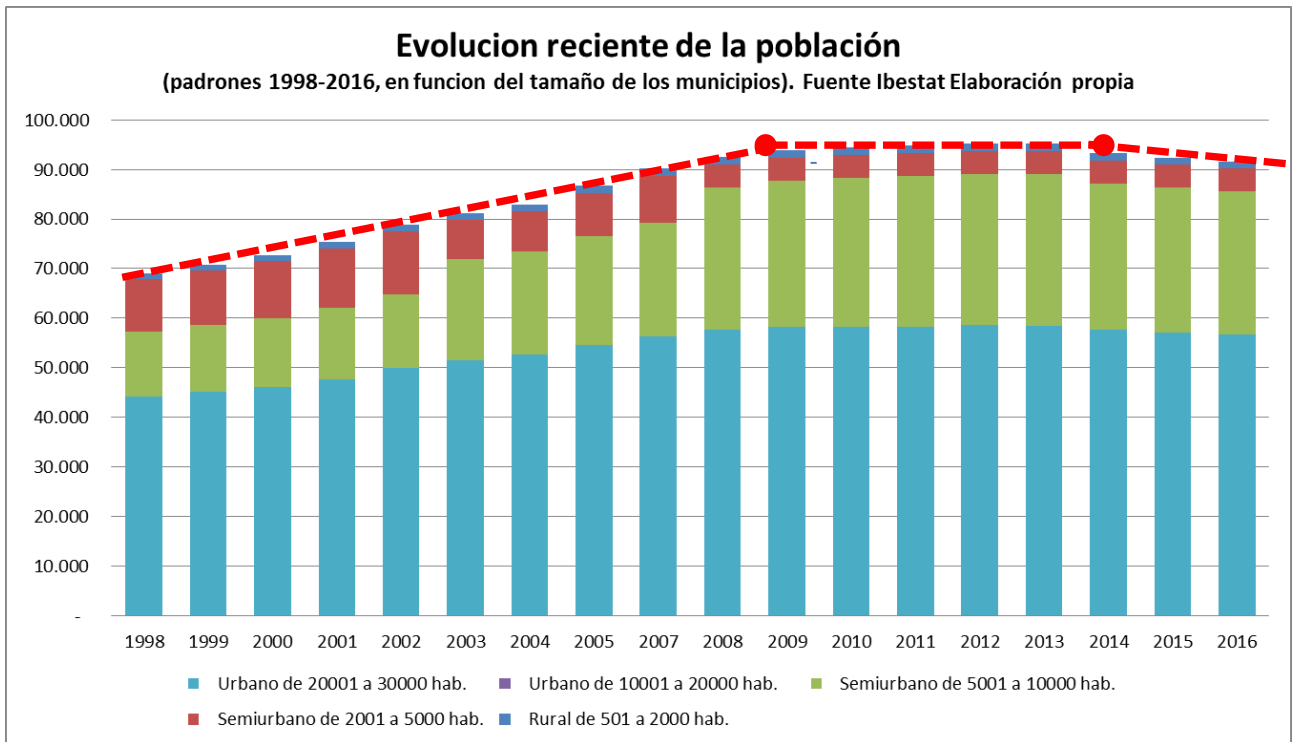


### EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ

Vegem l'evolució al llarg del segle XX de la població de l'illa. Amb especial atenció al període més recent del s XXI.



8 Evolució de la població de l'illa en el període 1910-1991. Fort creixement a partir de l'any 60. (Font Censos INE / Ibestat. Elaboració pròpia).



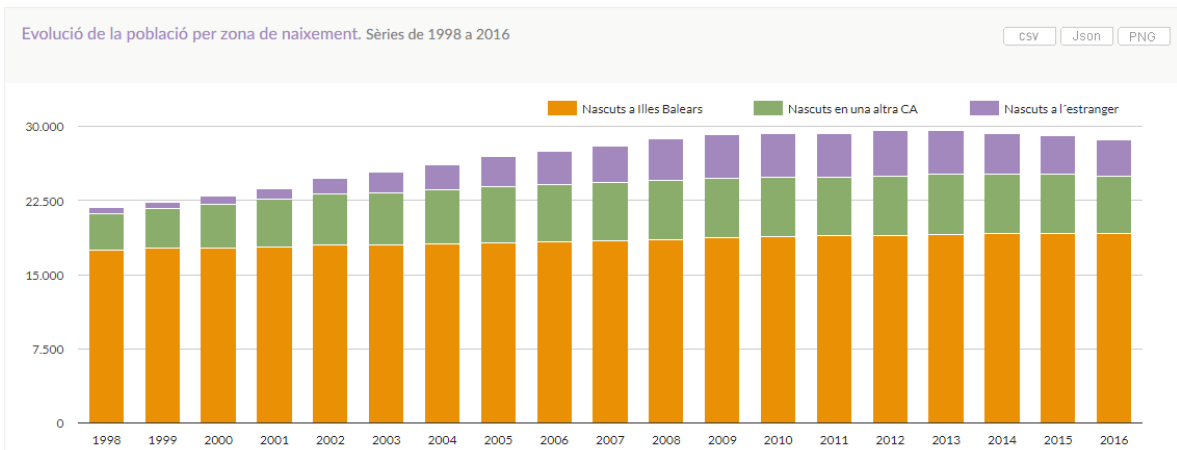
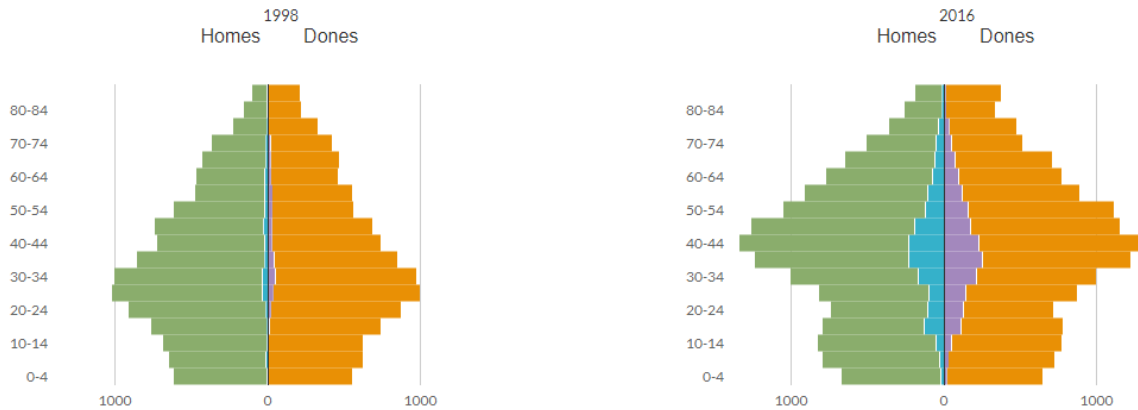
En el període més recent (1998-2016) es diferencien dues fases: del 98 al 2008, amb un intens creixement en continuïtat amb l'interval anterior. El període més intens de la crisi econòmica des del 2008 fins al 2013 s'ha mantingut constant, però en els últims anys s'ha produït un lleuger descens.



## CARACTERÍSTIQUES DE LA POBLACIÓ PER MUNICIPIS, LA SEVA EVOLUCIÓ EN EL PERIODE 1998-2016

### CIUTADELLA

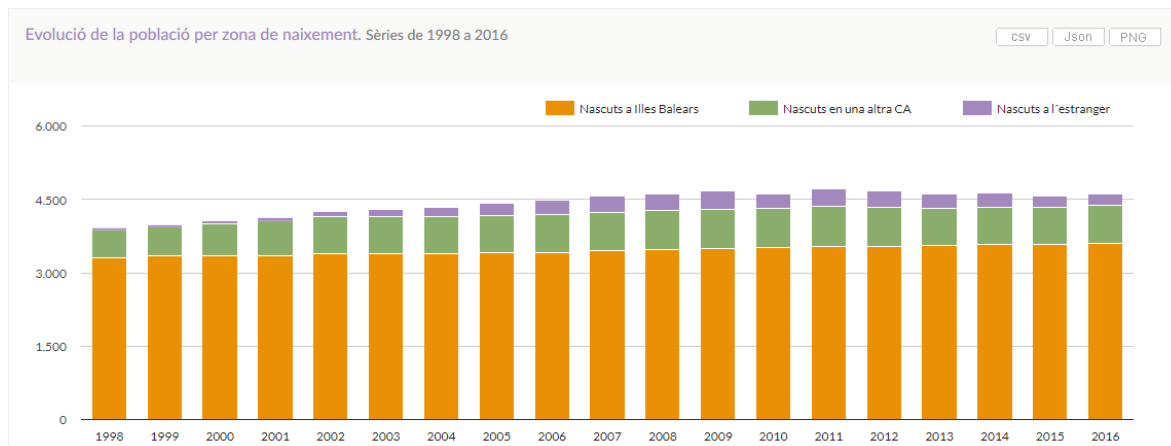
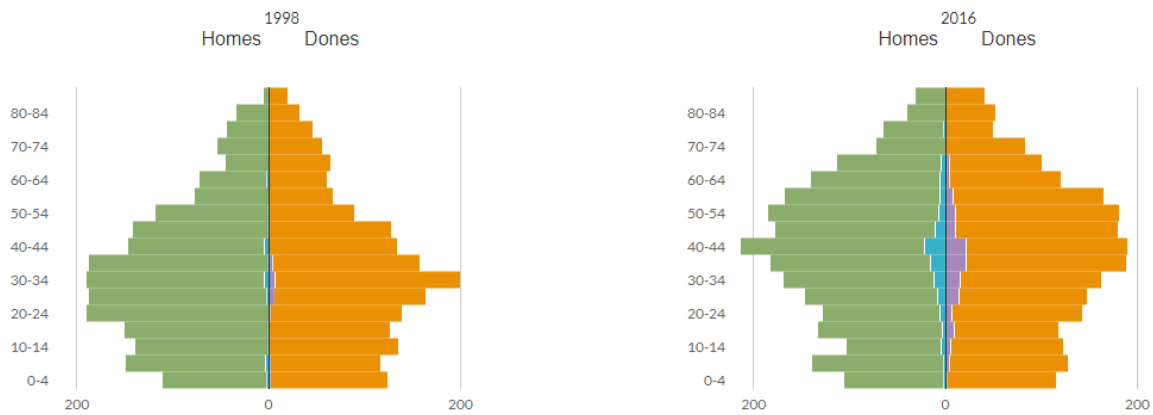
Ha tingut una dinàmica poblacional positiva en el període 98-13. El creixement de la seva població està en gran mesura recolzat en l'important creixement de la població procedent d'altres comunitats autònomes i de l'estranger; la disminució del nombre de nascuts a l'estranger en el període 2013-16 està reduint les xifres globals en romandre estables els altres dos blocs.



9 Ciutadella. Piràmides de població el 1998 i el 2016 respectivament, i evolució de la població en el mateix període; en tots dos casos en funció del lloc de naixement



FERRERIES

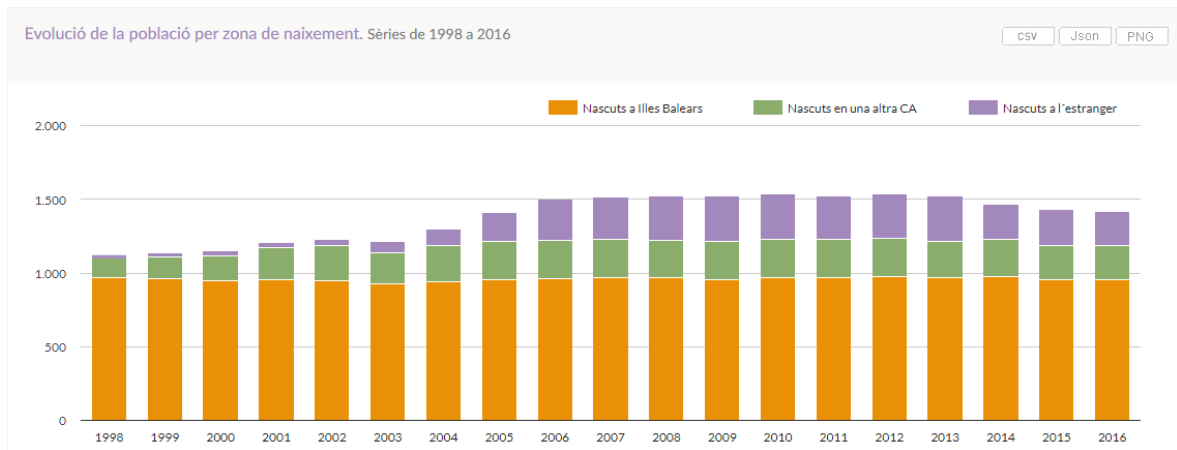
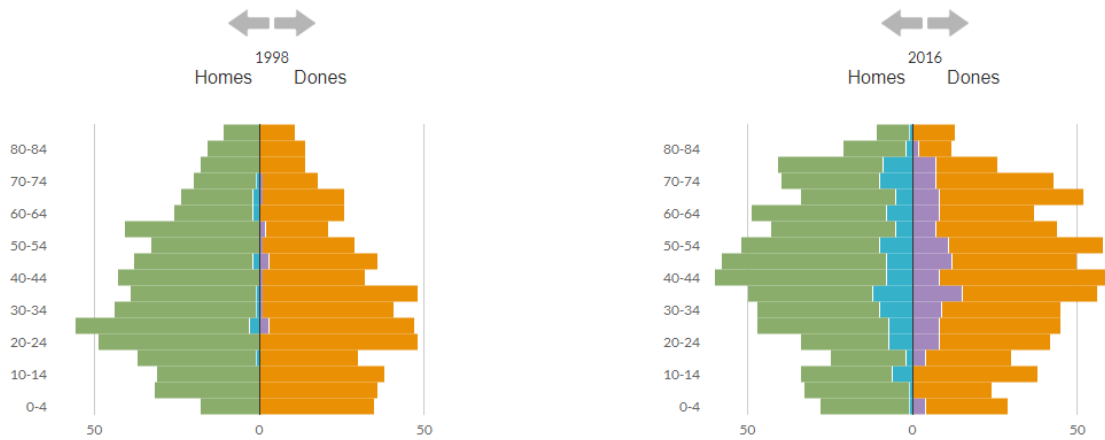


10 Ferreries. Piràmides de població el 1998 i el 2016 respectivament, i evolució de la població en el mateix període; en tots dos casos en funció del lloc de naixement.

Creixement sostingut al llarg del període 98-11, amb un lleuger descens posterior. El nombre de nascuts a l'estranger és menor a la mitjana insular.



ES MITJORN GRAN

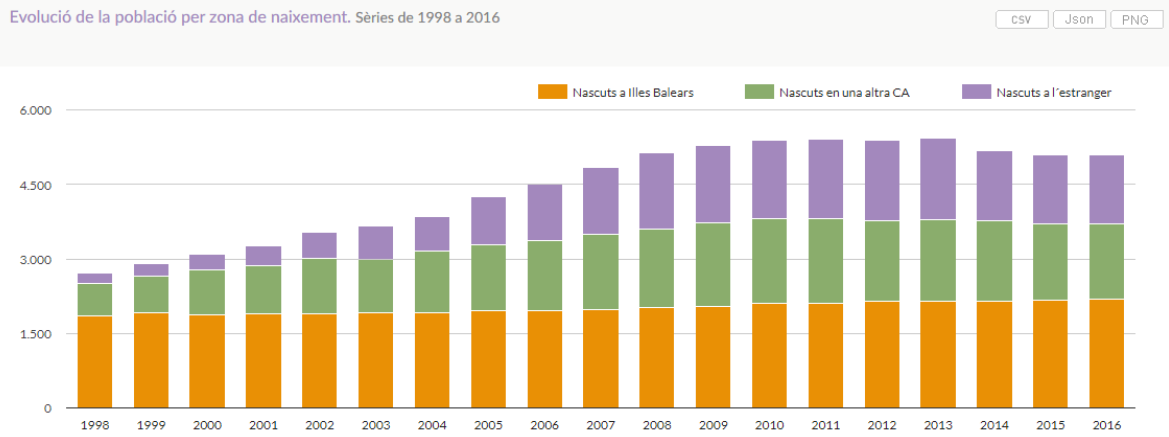
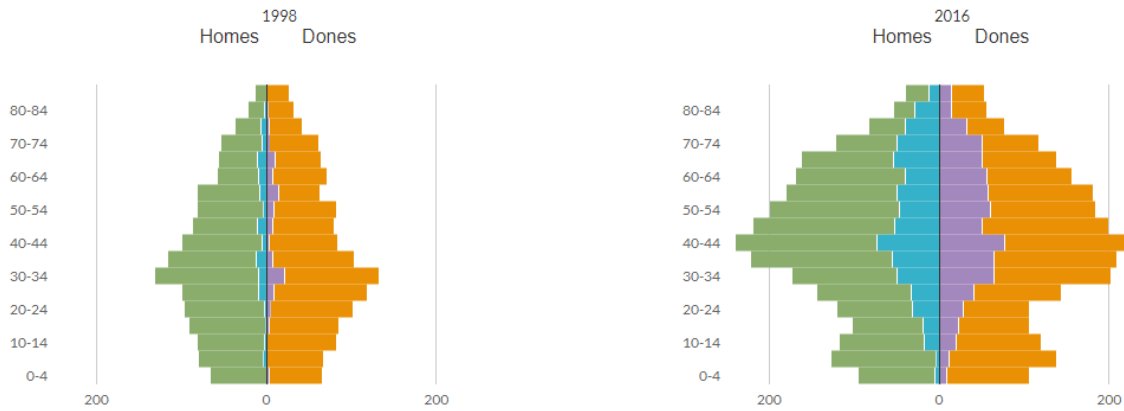


11 Es Migjorn Gran. Piràmides de població el 1998 i el 2016 respectivament, i evolució de la població en el mateix període; en tots dos casos en funció del lloc de naixement

Creixement sostingut al llarg del període 98-06, manteniment en el període 06-12 i descens en els últims anys (13-16). La població nascuda a les Balears es manté estable i la major variació es dona en els nascuts a l'estranger. Els canvis en l'estructura demogràfica per cohorts han estat sensibles amb un procés d'envelliment de la població.



ES MERCADAL

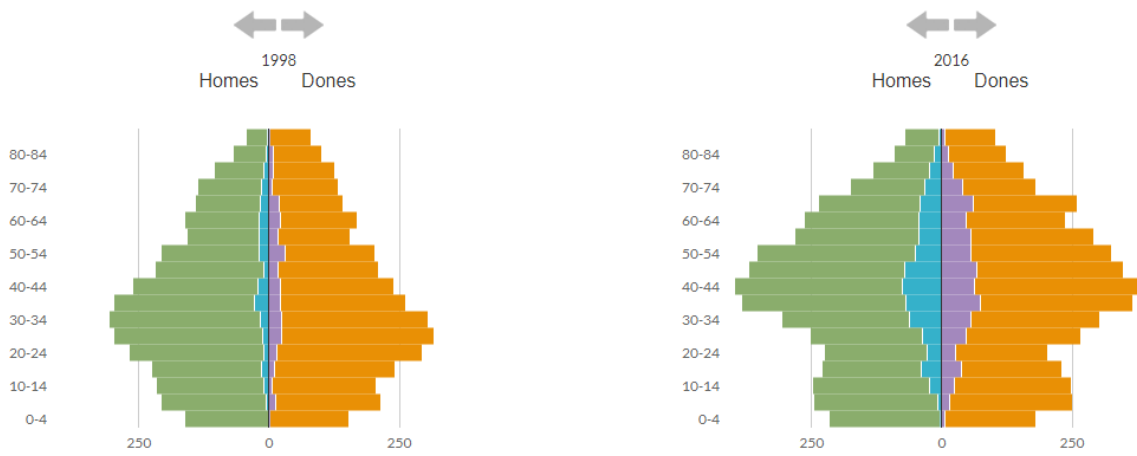


12 Es Mercadal. Piràmides de població el 1998 i el 2016 respectivament, i evolució de la població en el mateix període; en tots dos casos en funció del lloc de naixement

Un intens i continuat creixement en el període 98-10 (gairebé es duplica), amb un lleuger descens en l'últim període (13-16). El descens es deu a la variació dels nascuts a l'estranger, amb un percentatge molt superior al d'altres zones de l'illa.

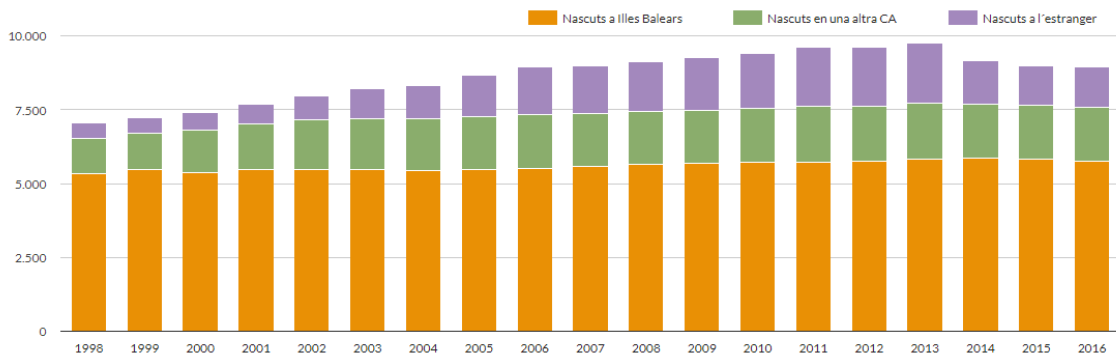


ALAIOR



Evolució de la població per zona de naixement. Sèries de 1998 a 2016

CSV JSON PNG

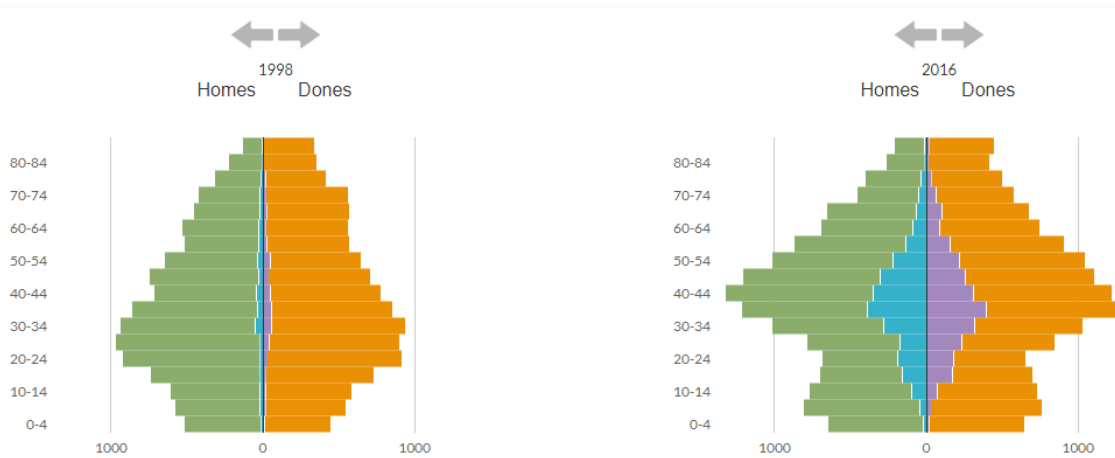


13 Alaior. Piràmides de població el 1998 i el 2016 respectivament, i evolució de la població en el mateix període; en tots dos casos en funció del lloc de naixement.

Un continuat creixement en el període 98-13, amb un lleuger descens en l'últim període (13-16). El descens es deu a la variació dels nascuts a l'estranger i un manteniment de la resta dels grups.

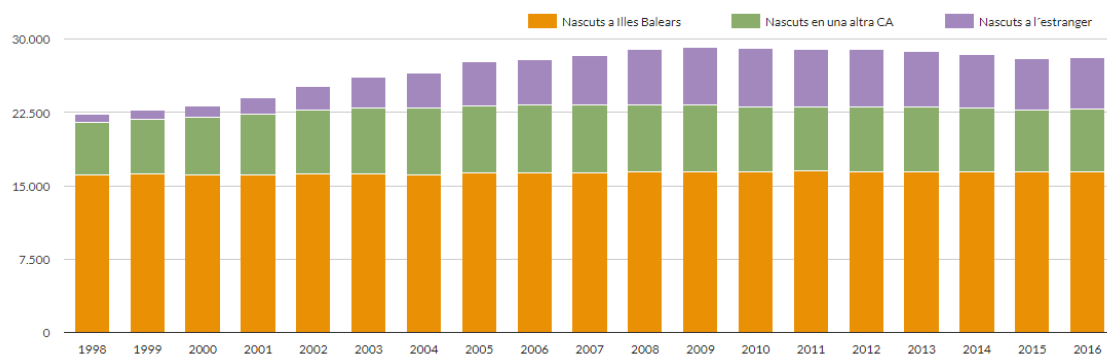


MAÓ



Evolució de la població per zona de naixement. Sèries de 1998 a 2016

CSV JSON PNG

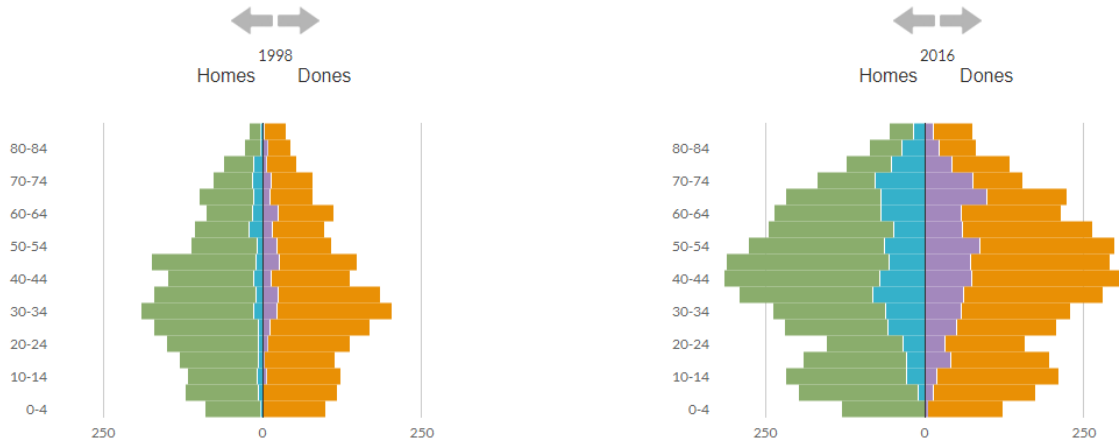


14 Maó. Piràmides de població el 1998 i el 2016 respectivament, i evolució de la població en el mateix període; en tots dos casos en funció del lloc de naixement.

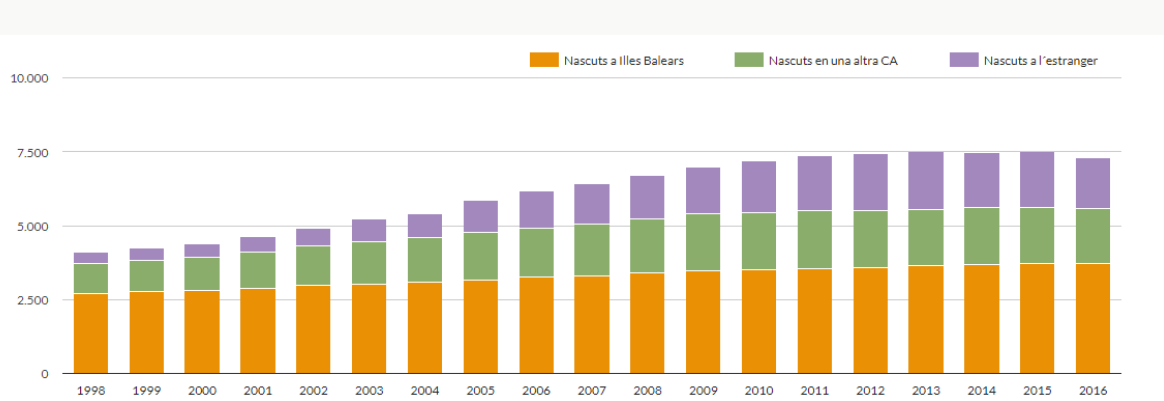
Un continuat creixement en el període 98-09, i un lleuger descens en l'últim període (13-16). La major part de les variacions del període es deu als nascuts a l'estranger, que en aquest municipi són sensiblement d'edats més joves.



SANT LLUIS



Evolució de la població per zona de naixement. Sèries de 1998 a 2016



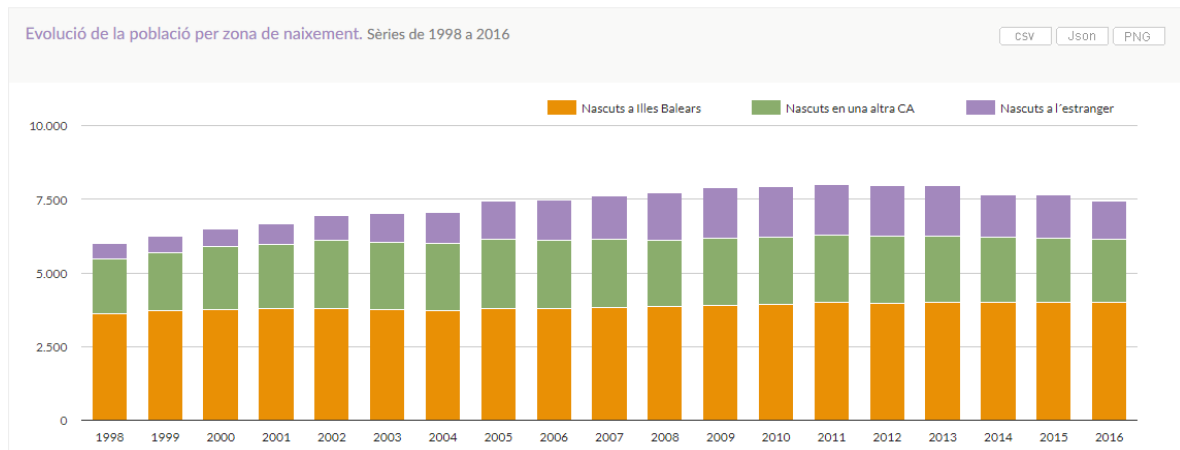
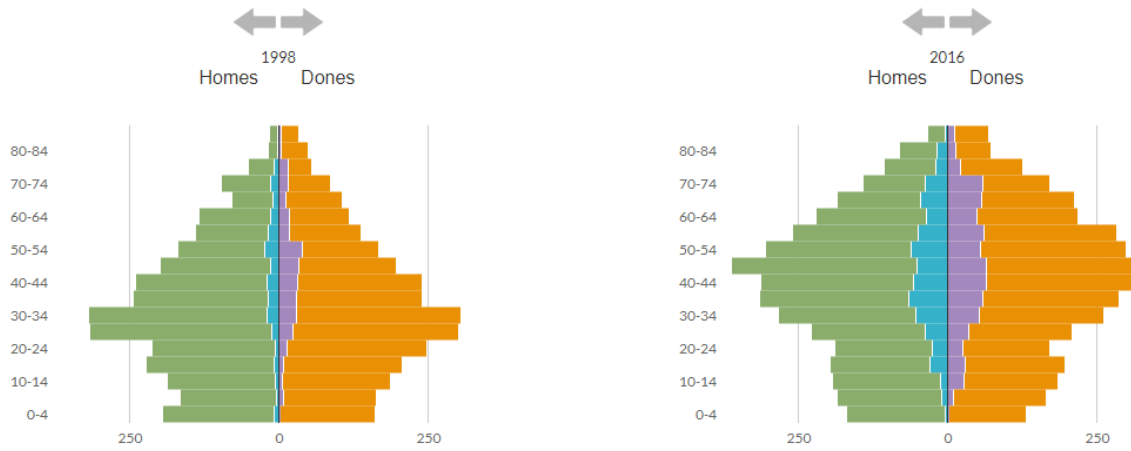
15 Sant Lluís. Piràmides de població el 1998 i el 2016 respectivament, i evolució de la població en el mateix període; en tots dos casos en funció del lloc de naixement

Un continuat i significatiu creixement des del 98 fins al 13. Els tres blocs (segons el lloc de naixements) han crescut de forma anàloga. Els no natus són d'edats significativament altes.





ES CASTELL



16 Es Castell. Piràmides de població el 1998 i el 2016 respectivament, i evolució de la població en el mateix període; en tots dos casos en funció del lloc de naixement

Un continuat creixement des del 98 fins al 11. A partir del 04 el creixement es recolza en els nascuts a l'estranger, objecte central del descens del període 13-16. Els no nadius són d'edats mitjanes o altes



### POBLACIÓ PER ENTITATS, I LA SEVA EVOLUCIÓ EN EL PERIODE 2000-2016

A les taules següents es descriu de forma detallada la població per entitats a cada municipi, diferenciant la població en disseminats. Per a cada entitat s'ha diferenciat per la categoria establertes de nucli Tradicional (NT), o Zona Turística (ZT).

Es detallen la població tant a 2000 com el 2016 i la variació que hi ha hagut en aquest període.

Les dades per municipi són els següents:

#### ALAIOR

MUNICIPI	ENTITAT	CATEGORIA	POBLACIÓ ANY 2000	POBLACIÓ ANY 2016	VARIACIÓ (2000-2016)	VARIACIÓ (% 2000-2016)
Alaior	Alaior	Nucli Tradicional (NT)	5.867	6.581	714	12,17%
Alaior	Argentina	Nucli Tradicional (NT)	123	177	54	43,90%
Alaior	Cala en Porter	Zona Turística (ZT)	607	997	390	64,25%
Alaior	Calescoves	Nucli Tradicional (NT)	94	70	-24	-25,53%
Alaior	Son Bou-Torresolí	Zona Turística (ZT)	170	286	116	68,24%
Alaior	Son Vitamina	Nucli Tradicional (NT)	44	107	63	143,18%
Alaior		Disseminat	485	741	256	52,78%
Alaior		Total Municipi (*)	7.390	8.959	1.569	21,23%

Font: nomenclàtor Institut Nacional d'Estadística, IBESTAT; (\*) Padró d'habitants

#### CIUTADELLA

MUNICIPI	ENTITAT	CATEGORIA	POBLACIÓ ANY 2000	POBLACIÓ ANY 2016	VARIACIÓ (2000-2016)	VARIACIÓ (% 2000-2016)
Ciutadella de Menorca	Cala Blanca	Zona Turística (ZT)	509	823	314	61,69%
Ciutadella de Menorca	Cala en Blanes	Zona Turística (ZT)	197	154	-43	-21,83%
Ciutadella de Menorca	Cala en Bosc	Zona Turística (ZT)	90	164	74	82,22%
Ciutadella de Menorca	Cala Morell	Zona Turística (ZT)	65	198	133	204,62%
Ciutadella de Menorca	Cales Piques	Zona Turística (ZT)	593	1.027	434	73,19%
Ciutadella de Menorca	Cap d'Artrutx	Zona Turística (ZT)	181	354	173	95,58%
Ciutadella de Menorca	Ciutadella	Nucli Tradicional (NT)	18.199	21.342	3.143	17,27%
Ciutadella de Menorca	Los Delfines	Zona Turística (ZT)	274	623	349	127,37%
Ciutadella de Menorca	Sa Caleta	Zona Turística (ZT)				
Ciutadella de Menorca	Santandria	Zona Turística (ZT)	341	549	208	61,00%
Ciutadella de Menorca	Vorera E. Santandria	Nucli Tradicional (NT)				
Ciutadella de Menorca	Serpentona	Zona Turística (ZT)	53	70	17	32,08%
Ciutadella de Menorca	Son Blanc	Zona Turística (ZT)	135	317	182	134,81%
Ciutadella de Menorca	Son Cabrisses	Nucli Tradicional (NT)	35	52	17	48,57%
Ciutadella de Menorca	Son Carrió	Zona Turística (ZT)	276	417	141	51,09%
Ciutadella de Menorca	Son Oleo	Nucli Tradicional (NT)	0	0		-
Ciutadella de Menorca	Son Xoriguer	Zona Turística (ZT)	48	115	67	139,58%
Ciutadella de Menorca		Disseminat	1.382	1.663	281	20,33%
Ciutadella de Menorca		Total Municipi (*)	22.925	28.641	5.716	24,93%

Font: nomenclàtor Institut Nacional d'Estadística, IBESTAT; (\*) Padró d'habitants

#### FERRERIES

MUNICIPI	ENTITAT	CATEGORIA	POBLACIÓ ANY 2000	POBLACIÓ ANY 2016	VARIACIÓ (2000-2016)	VARIACIÓ (% 2000-2016)
Ferrerries	Cala Galdana	Zona Turística (ZT)	114	131	17	14,91%
Ferrerries	Ferrerries	Nucli Tradicional (NT)	3.847	4.367	520	13,52%
Ferrerries		Disseminat	100	119	19	19,00%
Ferrerries		Total Municipi (*)	4.061	4.617	556	13,69%

Font: nomenclàtor Institut Nacional d'Estadística, IBESTAT; (\*) Padró d'habitants



## PLA DIRECTOR SECTORIAL D'EQUIPAMENTS COMERCIALS PER A L'ILLA DE MENORCA

CONSELL INSULAR  
DE MENORCA

### MAÓ

MUNICIPI	ENTITAT	CATEGORIA	POBLACIÓ ANY 2000	POBLACIÓ ANY 2016	VARIACIÓ (2000-2016)	VARIACIÓ (% 2000-2016)
Maó	Binidali	Zona Turística (ZT)	27	71	44	162,96%
Maó	Binixiquer	Nucli Tradicional (NT)	345	442	97	28,12%
Maó	Es Canutells	Zona Turística (ZT)	101	168	67	66,34%
Maó	Es Grau	Nucli Tradicional (NT)	131	162	31	23,66%
Maó	Es Murtar	Nucli Tradicional (NT)	26	51	25	96,15%
Maó	Llucmassanes	Nucli Tradicional (NT)	174	186	12	6,90%
Maó	Maó	Nucli Tradicional (NT)	20.405	24.597	4.192	20,54%
Maó	POIMA	Nucli Tradicional (NT)	0	3	3	-
Maó	Sa Mesquida	Nucli Tradicional (NT)	47	76	29	61,70%
Maó	Sant Climent	Nucli Tradicional (NT)	533	534	1	0,19%
Maó		Disseminat	1.011	1.307	296	29,28%
Maó		Total Municipi (*)	23.189	28.099	4.910	21,17%

Font: nomenclator Institut Nacional d'Estadística, IBESTAT; (\*) Padró d'habitants

### ES MERCADAL

MUNICIPI	ENTITAT	CATEGORIA	POBLACIÓ ANY 2000	POBLACIÓ ANY 2016	VARIACIÓ (2000-2016)	VARIACIÓ (% 2000-2016)
Es Mercadal	Arenal d'en Castell	Zona Turística (ZT)	87	215	128	147,13%
Es Mercadal	Coves Noves	Zona Turística (ZT)	57	148	91	159,65%
Es Mercadal	Es Mercadal	Nucli Tradicional (NT)	1.671	2.627	956	57,21%
Es Mercadal	Fornells	Nucli Tradicional (NT)	523	594	71	13,58%
Es Mercadal	Na Macaret	Zona Turística (ZT)	53	113	60	113,21%
Es Mercadal	Platges de Fornells	Zona Turística (ZT)	89	240	151	169,66%
Es Mercadal	Port d'Addaia	Zona Turística (ZT)	135	302	167	123,70%
Es Mercadal	Punta Grossa	Zona Turística (ZT)	32	170	138	431,25%
Es Mercadal	Ses Salines	Zona Turística (ZT)	48	64	16	33,33%
Es Mercadal	Son Parc	Zona Turística (ZT)	189	373	184	97,35%
Es Mercadal		Disseminat	189	172	-17	-8,99%
Es Mercadal		Total Municipi (*)	3.104	5.098	1.994	64,24%

Font: nomenclator Institut Nacional d'Estadística, IBESTAT; (\*) Padró d'habitants

### SANT LLUIS

MUNICIPI	ENTITAT	CATEGORIA	POBLACIÓ ANY 2000	POBLACIÓ ANY 2016	VARIACIÓ (2000-2016)	VARIACIÓ (% 2000-2016)
Sant Lluís	Alcaufar	Zona Turística (ZT)	67	185	118	176,12%
Sant Lluís	Biniacolla	Zona Turística (ZT)	47	86	39	82,98%
Sant Lluís	Binibèquer Nou	Zona Turística (ZT)	240	501	261	108,75%
Sant Lluís	Binibèquer Vell	Zona Turística (ZT)	154	335	181	117,53%
Sant Lluís	Binissafüller	Zona Turística (ZT)	170	454	284	167,06%
Sant Lluís	Cap d'en Font	Zona Turística (ZT)	105	144	39	37,14%
Sant Lluís	P.I. Sant Lluís	Nucli Tradicional (NT)	0	0	0	-
Sant Lluís	Pou Nou - Consell	Nucli Tradicional (NT)	240	330	90	37,50%
Sant Lluís	Punta Prima	Zona Turística (ZT)	204	425	221	108,33%
Sant Lluís	s'Algar	Zona Turística (ZT)	259	489	230	88,80%
Sant Lluís	s'Ullastrar	Nucli Tradicional (NT)	114	151	37	32,46%
Sant Lluís	Sa Sivina de Baix	Zona Turística (ZT)	204	425	221	108,33%
Sant Lluís	Sant Lluís	Nucli Tradicional (NT)	2.092	2.848	756	36,14%
Sant Lluís	Son Remei-Son Ganxo	Zona Turística (ZT)	92	268	176	191,30%
Sant Lluís	Torret	Nucli Tradicional (NT)	164	272	108	65,85%
Sant Lluís	Torret de Baix	Zona Turística (ZT)	0	50	50	-
Sant Lluís		Disseminat	447	775	328	73,38%
Sant Lluís		Total Municipi (*)	4.395	7.313	2.918	66,39%

Font: nomenclator Institut Nacional d'Estadística, IBESTAT; (\*) Padró d'habitants



**ES CASTELL**

MUNICIPI	ENTITAT	CATEGORIA	POBLACIÓ ANY 2000	POBLACIÓ ANY 2016	VARIACIÓ (2000-2016)	VARIACIÓ (% 2000-2016)
Es Castell	Cala Sant Esteve	Nucli Tradicional (NT)	0	63	63	-
Es Castell	Es Castell	Nucli Tradicional (NT)	4.078	4.652	574	14,08%
Es Castell	Sínia Riera	Nucli Tradicional (NT)	0	52	52	-
Es Castell	Sòl del Est	Zona Turística (ZT)	0	332	332	-
Es Castell	Son Vilar	Nucli Tradicional (NT)	744	729	-15	-2,02%
Es Castell	Trebalújer	Nucli Tradicional (NT)	372	510	138	37,10%
Es Castell		Disseminat	439	448	9	2,05%
Es Castell		Total Municipi (*)	6.504	7.455	951	14,62%

Font: nomenclàtor Institut Nacional d'Estadística, IBESTAT; (\*) Padró d'habitants

**ES MITJORN GRAN**

MUNICIPI	ENTITAT	CATEGORIA	POBLACIÓ ANY 2000	POBLACIÓ ANY 2016	VARIACIÓ (2000-2016)	VARIACIÓ (% 2000-2016)
Es Migjorn Gran	Es Migjorn Gran	Nucli Tradicional (NT)	1.075	1.298	223	20,74%
Es Migjorn Gran	Sant Tomàs	Zona Turística (ZT)	35	86	51	145,71%
Es Migjorn Gran		Disseminat	38	35	-3	-7,89%
Es Migjorn Gran		Total Municipi (*)	1.148	1.419	271	23,61%

Font: nomenclàtor Institut Nacional d'Estadística, IBESTAT; (\*) Padró d'habitants

D'una taula síntesi de les variacions de població en el període 2000-2016 estructurada per tipus categories de nuclis s'obté un resultat d'interès:

Han crescut de forma sensiblement major els nuclis considerats com Zona Turística (ZT) amb un creixement de 94%, mentre que els Nuclis Tradicionals (NT) ho han fet en un 19%. Així mateix la població en disseminats ha crescut de forma significativa 29%.

VARIACIÓ (2000-2016)				
CATEGORIA	POBLACIÓ ANY 2000	POBLACIÓ ANY 2016	VARIACIÓ (2000-2016)	VARIACIÓ (% 2000-2016)
Nucli Tradicional (NT)	60.943	72.873	11.930	19,58%
Zona Turística (ZT)	6.016	11.699	5.683	94,46%
Disseminat	4.091	5.260	1.169	29%



### LA FORTA POLARITZACIÓ DE LA DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ A MAÓ I CIUTADELLA.

A les xifres absolutes de la població per municipis expressades, cal afegir un concepte avaluat en el cens de 2011: la població vinculada a un municipi. Expressa la població que té una vinculació especial amb el municipi: bé estudia a ell, treballa en ell o passa en ell més de 14 nits a l'any.

Si bé és cert que el cens 2011 només desagrega aquestes dades per a municipis de més de 10.000 habitants (que a Menorca són Maó i Ciutadella), les dades són significatives.

A Ciutadella la població que resideix i simultàniament treballa o estudia al mateix municipi és el 52% de la població censada. En el cas de Maó aquest percentatge es limita al 49%.

	POBLACION RESIDENTE Y RELACION				
	Población residente: TOTAL	%	Población residente: Sólo reside	Población residente: Reside y trabaja	Población residente: Reside y estudia
<b>07015 Ciutadella de Menorca</b>	29.425	58%	14.078	9.122	6.225
<b>07032 Maó</b>	28.598	65%	14.574	7.844	6.180

No obstant això major interès té la magnitud de la població que sense residir en els dos municipis té relació amb ells.

En el cas de Maó hi ha altres 15.470 persones vinculades que no són residents, la major part de les perquè passen més de 14 nits a l'any. Si bé amb gairebé 3.900 les persones que treballen també són rellevants.

En el cas de Ciutadella el nombre de persones vinculades és més gran (passa de 21.700). Sent la seva immensa majoria per la pernoctació i un nombre gairebé simbòlic d'estudiants o de persones que treballen en aquest municipi.

	POBLACION VINCULADA Y NO RESIDENTE								
	(Fuente censo de viviendas 2011 . Sólo municipios de mas de 10.000 hab)								
	Población vinculada no residente: TOTAL	%	Población vinculada no residente: Trabaja allí	%	Población vinculada no residente: Estudia allí	%	Población vinculada no residente: Pasa allí más de 14 noches al año	%	Tasa vinculación
<b>07015 Ciutadella de Menorca</b>	21.708	42%	424	1%	107	0%	21.176	41%	173,77
<b>07032 Maó</b>	15.470	35%	3.883	9%	1.806	4%	9.781	22%	154,09

En resum tant Ciutadella com Maó són municipis amb una taxa alta de vinculació de població no censada, el que indueix a importants moviments de trànsit molts d'ells amb caràcter diari.

	TOTAL	Población residente: TOTAL	%	Población vinculada no residente: TOTAL	%	Tasa vinculación
<b>07015 Ciutadella de Menorca</b>	51.133	29.425	58%	21.708	42%	173,77
<b>07032 Maó</b>	44.068	28.598	65%	15.470	35%	154,09



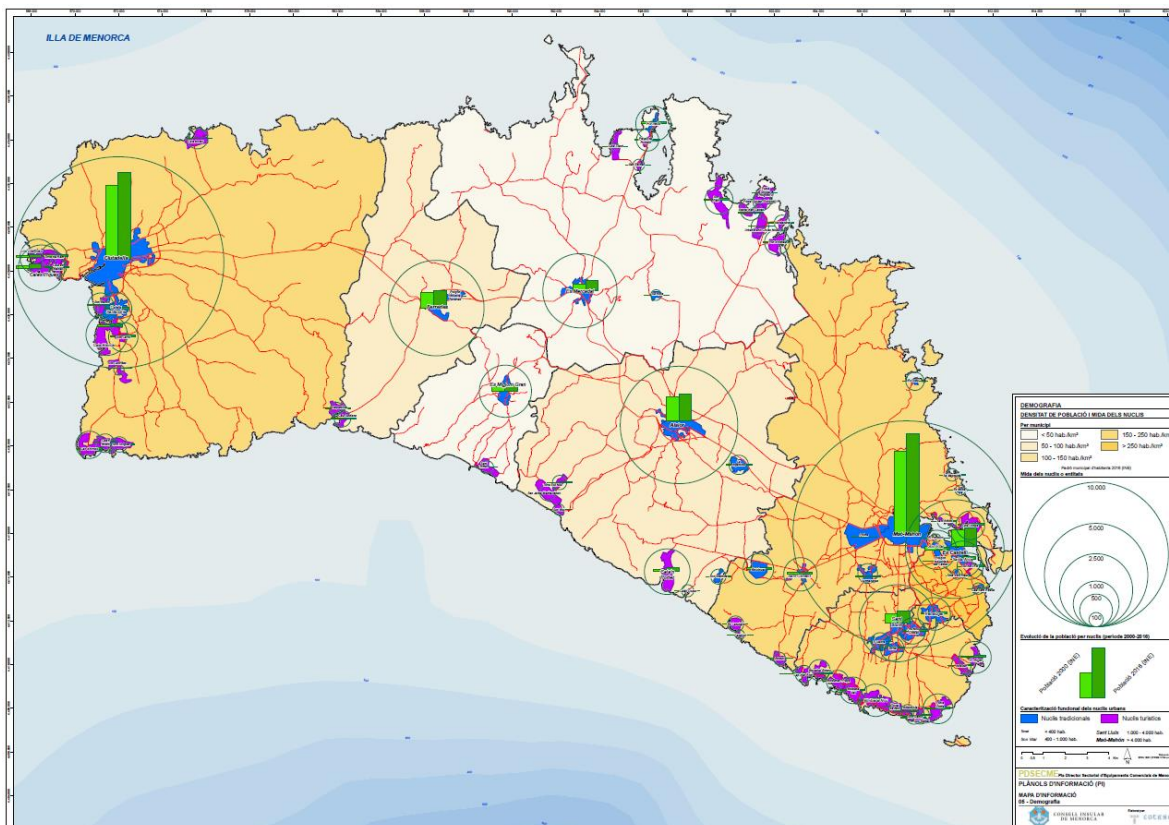
MAPA "ANÀLISI DEMOGRÀFIC"

S'ha desenvolupat un mapa síntesi d'informació demogràfica de l'illa.

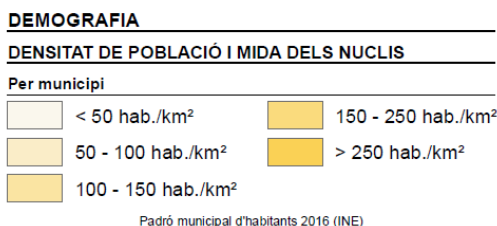
En ell s'ha bolcat els següents aspectes:

**PDSECME** Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Menorca  
**PLÀNOLS D'INFORMACIÓ (PI)**  
**MAPA D'INFORMACIÓ**  
**05 - Demografia**

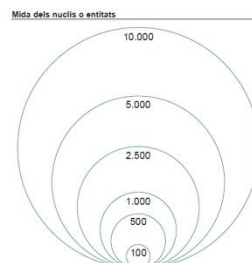
Elaborat per: **cotesa**



- la densitat de població grafiada com a color de fons per termes municipals



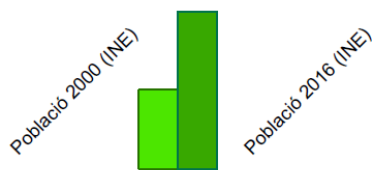
- la magnitud de la població resident per entitats de població, que s'ha grafiat mitjançant cercles d'àrea proporcional



- L'evolució de la població en el període 2000- 2016 per entitats de població. Mitjançant un gràfic de barres i dades de l'INE.

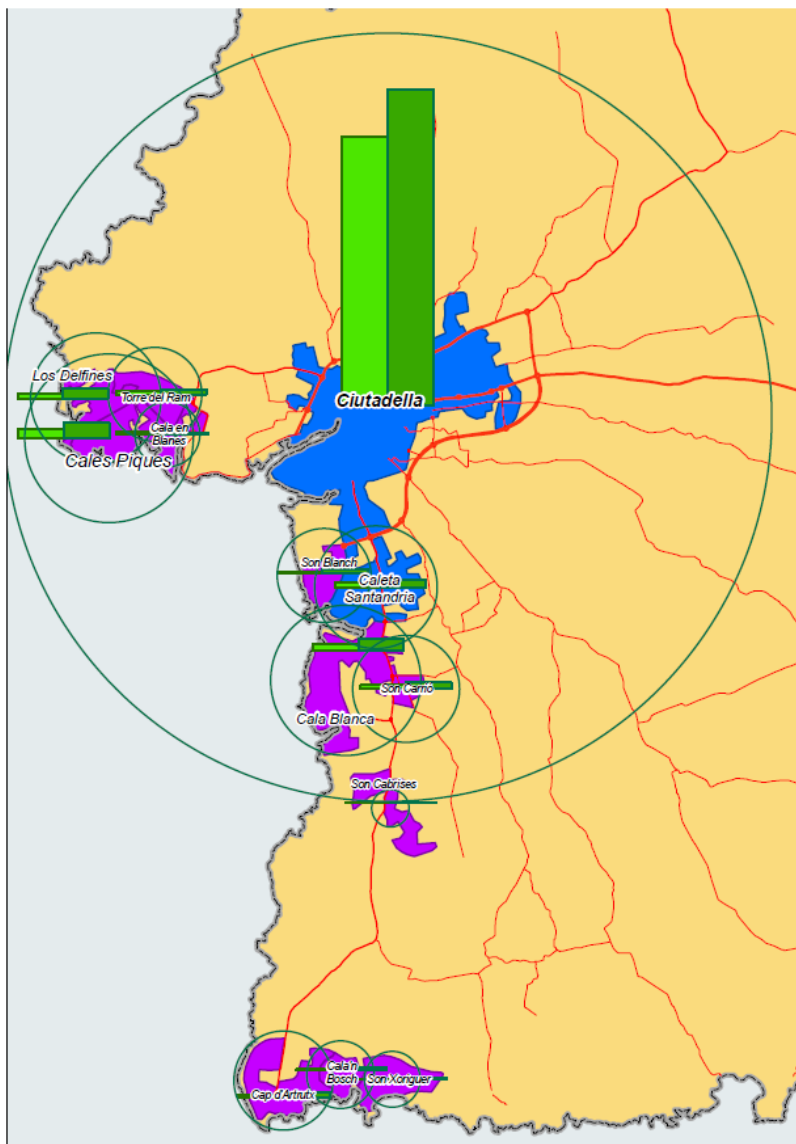
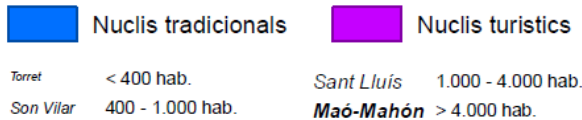


Evolució de la població per nuclis (període 2000-2016)

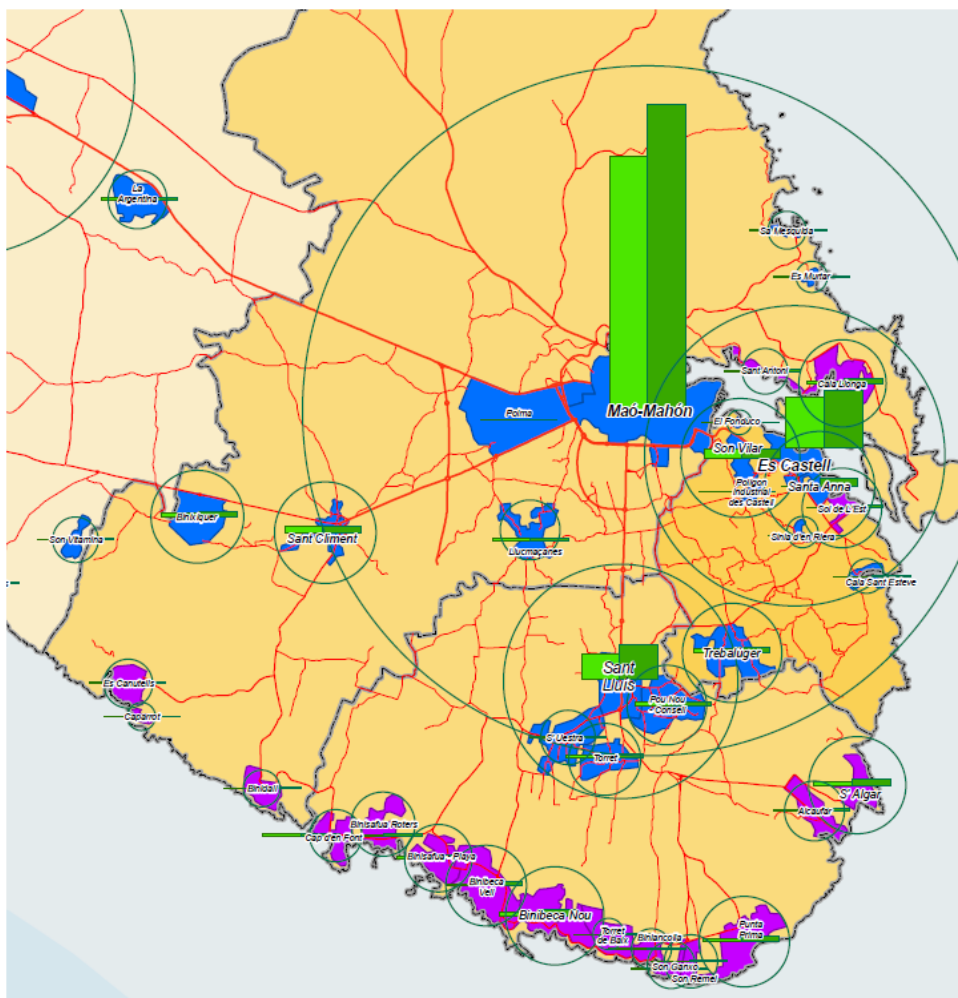


- **Caracterització funcional dels nuclis segons el PTI, en tradicionals, o turístics**

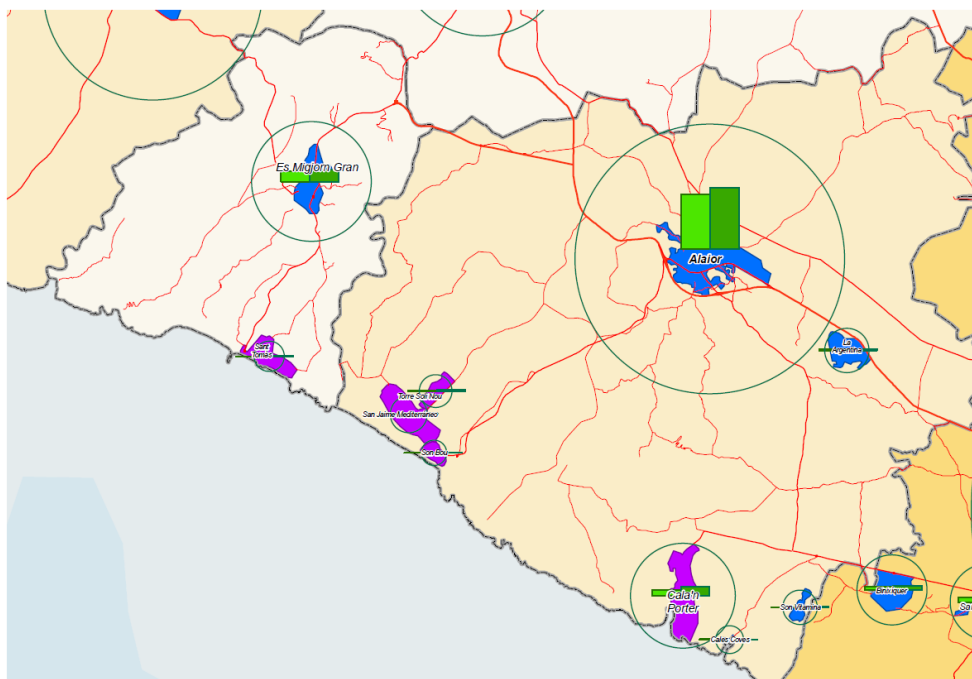
Caracterització funcional dels nuclis urbans



17 imatge parcial de Ciutadella i el seu entorn

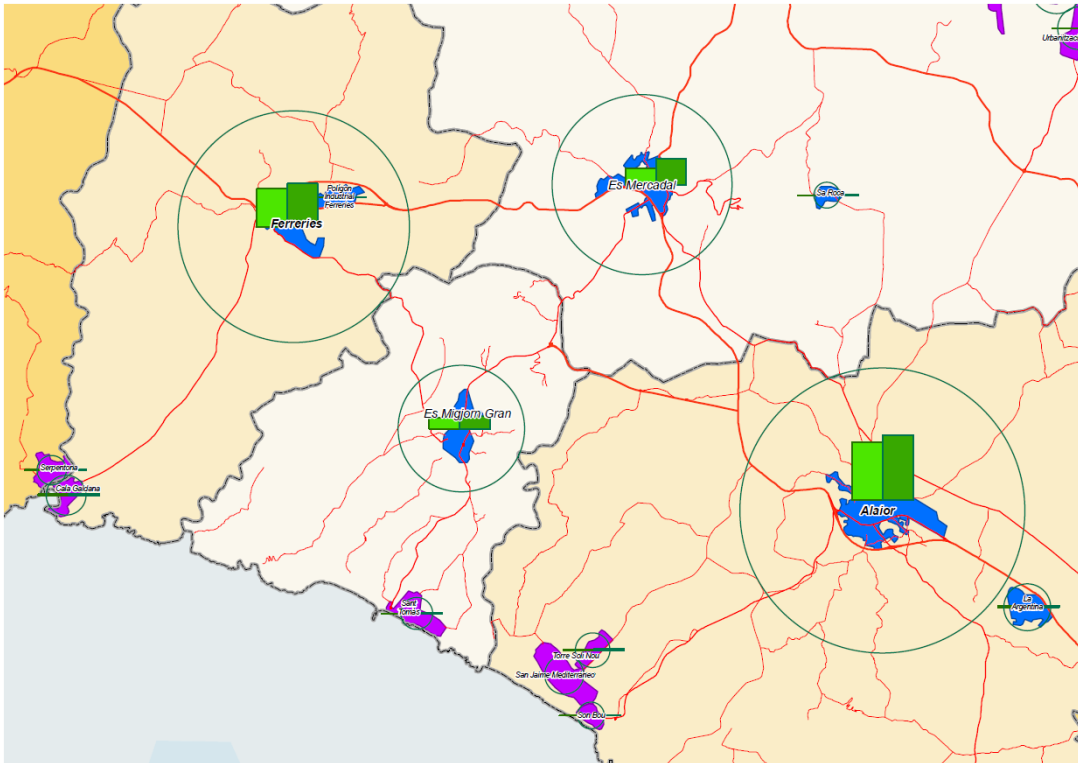


18 imatge parcial de Maó i el seu entorn

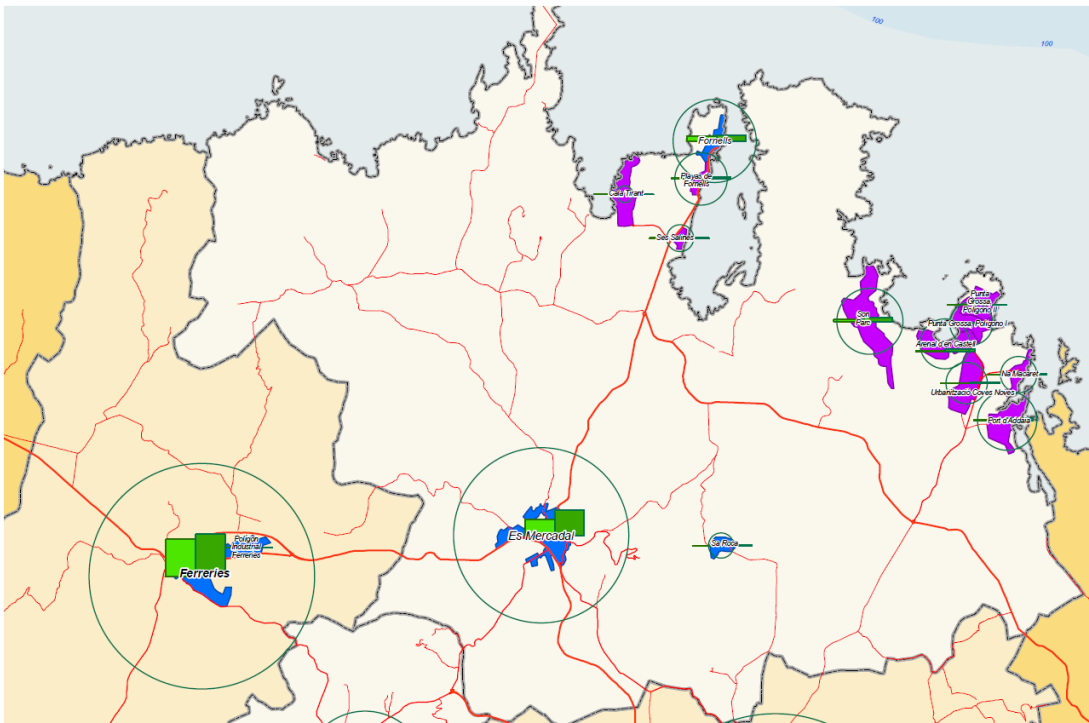


19 Alaior i el seu municipi





20 L'àrea central: municipi des Migjorn Gran i la seva relació amb el sistema de poblacions confrontants inserides en la Me-1: Ferreries, es Mercadal i Alaior



21 Les poblacions de la costa nord (Fomells) i la seva relació amb Es Mercadal i enllaç directe amb Maó per la Me-7



## 2.4. CAPACITAT D'ACOLLIDA RESIDENCIAL I TURÍSTICA

L'avaluació de la capacitat d'acollida es va a realitzar mitjançant l'anàlisi de dos factors: el parc d'habitatges i l'allotjament turístic existent, i la seva comparació final amb el nombre de persones que es troben a l'illa en cada un dels dies de l'any, avaluats mitjançant l'Índex de Pressió Humana (registre publicat per l'bestat).

### PARC D'HABITATGES EXISTENT

Per avaluar el parc d'habitatges i algunes de les seves característiques es va al últim cens d'habitatges de 2011. D'aquest és possible extreure tant el nombre com el règim d'ús<sup>4</sup> i la seva ubicació a un nivell inframunicipal (per districtes i seccions censals)

PARQUE DE VIVIENDAS SEGÚN SU USO	Total	Viviendas principales	Viviendas secundarias	Viviendas vacías	% viviendas principales	% viviendas secundarias	% viviendas vacías
Ciudadella de Menorca	16.160	11.320	2.860	2.000	70%	18%	12%
Maó	13.565	11.050	1.385	1.130	81%	10%	8%
Mercadal, Es	5.480	2.210	3.080	190	40%	56%	3%
Alaior	5.415	3.735	650	1.025	69%	12%	19%
Sant Lluís	4.465	3.050	1.310	100	68%	29%	2%
Castell, Es	4.380	3.285	665	435	75%	15%	10%
Ferrerries	2.220	1.715	230	270	77%	10%	12%
Migjorn Gran, Es	915	600	220	90	66%	24%	10%
<b>TOTAL MENORCA</b>	<b>52.600</b>	<b>36.965</b>	<b>10.400</b>	<b>5.240</b>	<b>70%</b>	<b>20%</b>	<b>10%</b>

22 Taula síntesi Cens d'habitatges 2011. Habitatges per municipi i règim d'ús. (Font INE. Elaboració pròpia)

Aquesta taula resum les dades del cens d'habitatges 2011. Es diferencien tres situacions: habitatges principals, secundaris i buits (tot això d'acord amb la metodologia del Cens d'Habitatges).

Del parc d'habitatges total de l'illa (52.660 el 2011), el 20% s'han identificat com habitatges secundaris i el 10% com a habitatges buits.

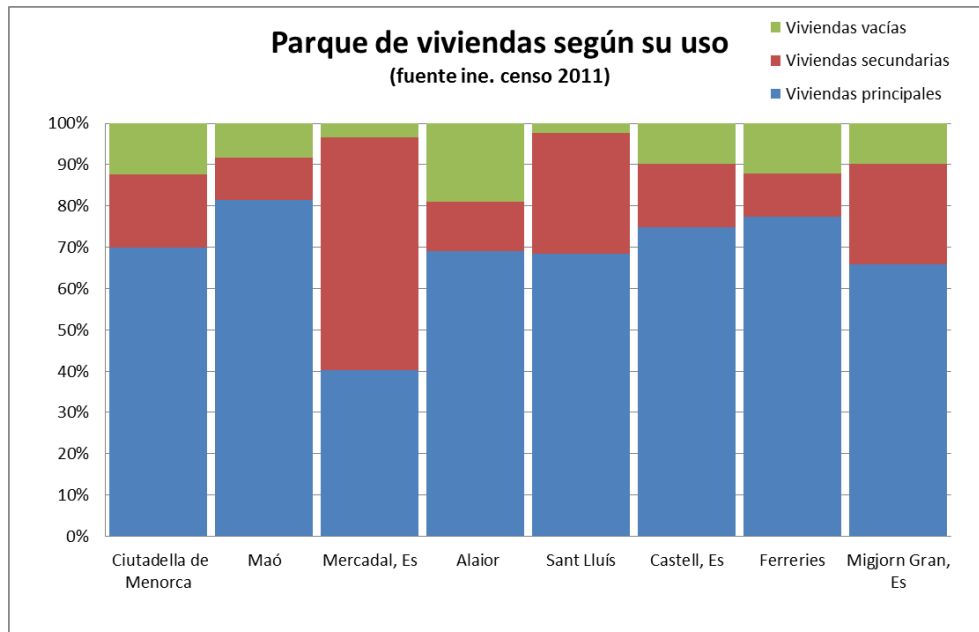
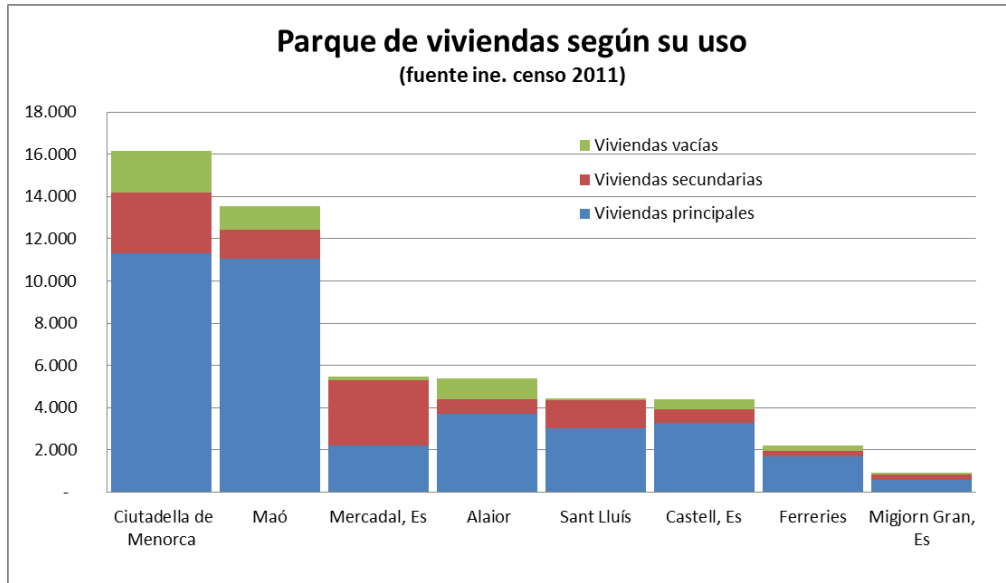
<sup>4</sup>Definicions del cens d'habitatges.-

Habitatge familiar principal.- Un habitatge familiar es considera principal quan és utilitzat tota o la major part de l'any com a residència habitual

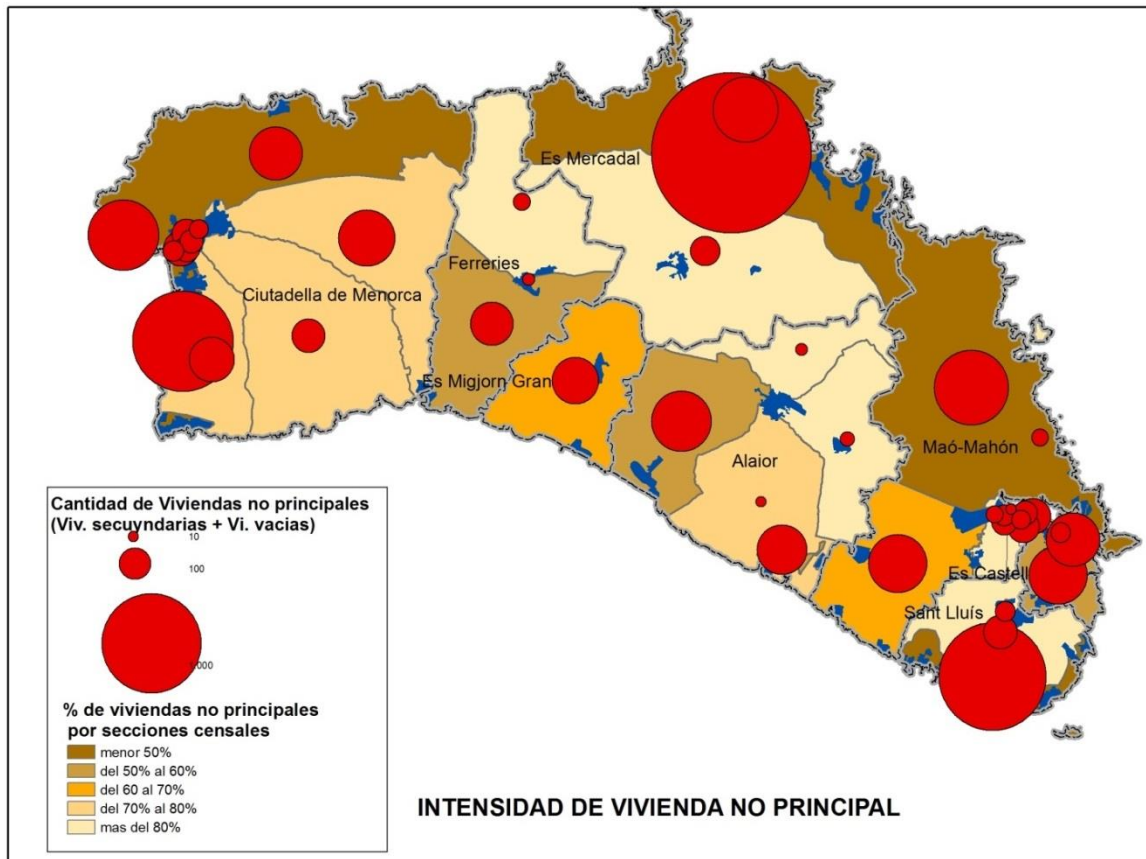
Habitatge no principal.- Un habitatge familiar es considera no principal quan no és utilitzat tota o la major part de l'any com a residència habitual d'una o més persones. Pot ser secundari o buit.

Habitatge secundari.- Un habitatge familiar es considera secundari quan és utilitzat només una part de l'any, de manera estacional, periòdica o esporàdica i no constitueix residència habitual d'una o diverses persones.

Habitatge buit o desocupat.- Un habitatge familiar es considera desocupat o buit quan no és la residència habitual de cap persona ni és utilitzada de forma estacional, periòdica o esporàdica per ningú. Es tracta d'habitatges deshabitats.



És significativa la diferència de percentatges i magnituds en els diferents municipis de l'illa. Destaca el gairebé 60% d'habitatges no principals a Es Mercadal i el 30% a Sant Lluís (molt centrades a les poblacions costaneres en els dos casos).



23. Habitatges d'ús no principal distribuïts per seccions censals: quantitat absoluta en cercle proporcional i percentatge en color de fons.

A la imatge adjunta s'aprecia en quines àrees de l'illa es concentra el parc d'habitatges d'ús no principal (ús secundari i habitatges buits); com és d'esperar es concentren a les poblacions costaneres, i el fan especialment a la zona costanera des Mercadal, i a la costa a Sant Lluís. Així mateix i en una lectura relativa, a la costa nord els percentatges d'habitatge no principal superen el 50% del parc d'habitatges total, la qual cosa manifesta una gran estacionalitat en el seu ús.



DISPONIBILITAT DE LLITS EN ALLOTJAMENT TURÍSTIC

El total de l'illa té 49.656 places d'allotjament turístic, distribuït pels següents establiments, per municipis i tipus, de la següent forma. (Font IBESTAT)

Alojamientos turísticos por municipio, tipo y categoría.									
Fuente: Institut d'Estadística de les Illes Balears (IBESTAT) a partir de datos del Observatori Turístic de les Illes Balears. España (CC BY 3.0)	TOTAL MENORCA	07002 Alaior	07015 Ciutadella de Menorca	07023 Ferreries	07032 Maó	07037 Mercadal (Es)	07052 Sant Lluís	07064 Castell (Es)	07902 Migjorn Gran (Es)
<b>TOTAL</b>									
Número de establecimientos	359	38	190	12	23	36	33	11	16
Número de plazas	49.656	6.730	22.566	1.001	1.929	7.098	5.895	1.253	3.184
Distribución	100%	14%	45%	2%	4%	14%	12%	3%	6%
<b>(AG) AGROTURISMO</b>									
Número de establecimientos	24	4	4	5	7	-	2	1	1
Número de plazas	355	77	60	53	84	-	34	23	24
<b>(AP) APARTAMENTOS TURÍSTICOS</b>									
Número de establecimientos	206	22	131	3	2	22	19	-	7
Número de plazas	20.330	2.530	11.167	72	122	2.533	2.455	-	1.451
<b>(CH) CASA DE HUÉSPEDES</b>									
Número de establecimientos	2	-	1	-	-	-	-	-	1
Número de plazas	39	-	16	-	-	-	-	-	23
<b>(CT) CAMPING TURÍSTICO</b>									
Número de establecimientos	2	1	-	1	-	-	-	-	-
Número de plazas	1.039	939	-	100	-	-	-	-	-
<b>(CV) CIUDAD DE VACACIONES</b>									
Número de establecimientos	1	-	1	-	-	-	-	-	-
Número de plazas	816	-	816	-	-	-	-	-	-
<b>(F) FONDA</b>									
Número de establecimientos	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Número de plazas	7	-	-	-	-	-	-	-	7
<b>(H) HOTEL</b>									
Número de establecimientos	48	5	22	1	4	3	5	4	4
Número de plazas	13.239	1.549	5.178	656	354	1.485	2.104	702	1.211
<b>(HA) HOTEL APARTAMENTO</b>									
Número de establecimientos	30	3	18	1	2	5	1	-	-
Número de plazas	10.774	1.510	5.034	108	998	2.062	1.062	-	-
<b>(HR) HOTEL RURAL</b>									
Número de establecimientos	6	-	2	-	-	-	2	1	1
Número de plazas	202	-	75	-	-	-	70	18	39
<b>(HRE) HOTEL RESIDENCIA</b>									
Número de establecimientos	1	-	-	-	1	-	-	-	-
Número de plazas	140	-	-	-	140	-	-	-	-
<b>(HS) HOSTAL</b>									
Número de establecimientos	9	1	2	-	1	1	2	2	-
Número de plazas	350	29	25	-	37	46	131	82	-
<b>(HSR) HOSTAL RESIDENCIA</b>									
Número de establecimientos	14	2	3	-	3	3	1	2	-
Número de plazas	567	96	93	-	150	144	23	61	-
<b>(RA) RESIDENCIA APARTAMENTO</b>									
Número de establecimientos	3	-	-	-	-	1	-	1	1
Número de plazas	1.612	-	-	-	-	816	-	367	429
<b>(TI) TURISMO DE INTERIOR</b>									
Número de establecimientos	12	-	6	1	3	1	1	-	-
Número de plazas	186	-	102	12	44	12	16	-	-



### CÀLCUL DE LA CAPACITAT MÀXIMA

S'avalua la capacitat màxima mitjançant la suma dels dos factors: parc d'habitatge estimat amb la seva màxima acollida i les places registrades d'allotjament turístic. D'aquesta manera es realitza l'estimació de la capacitat màxima d'acollida, per municipis i el total de l'illa.

- **Capacitat màxima en l'allotjament turístic**

En el cas dels establiments turístics de qualsevol tipus., El còmput és per llits, de manera que la translació de xifres disponibles és directa.

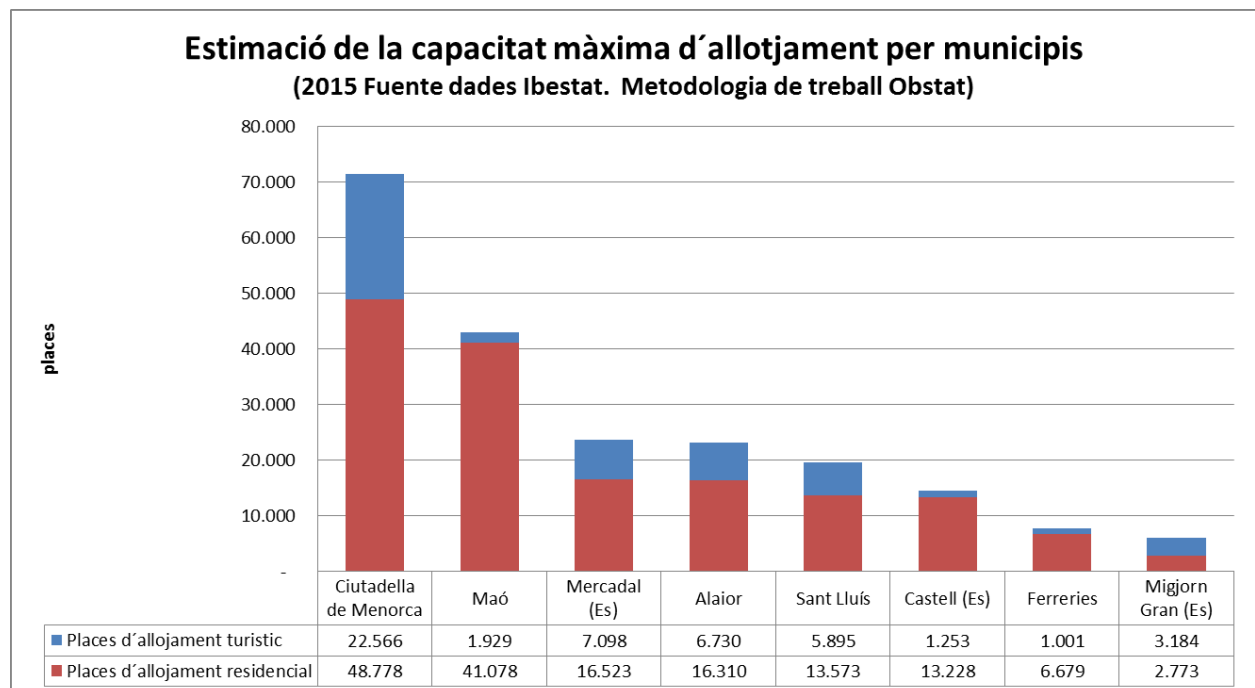
- **Estimació de la capacitat màxima en l'allotjament residencial**

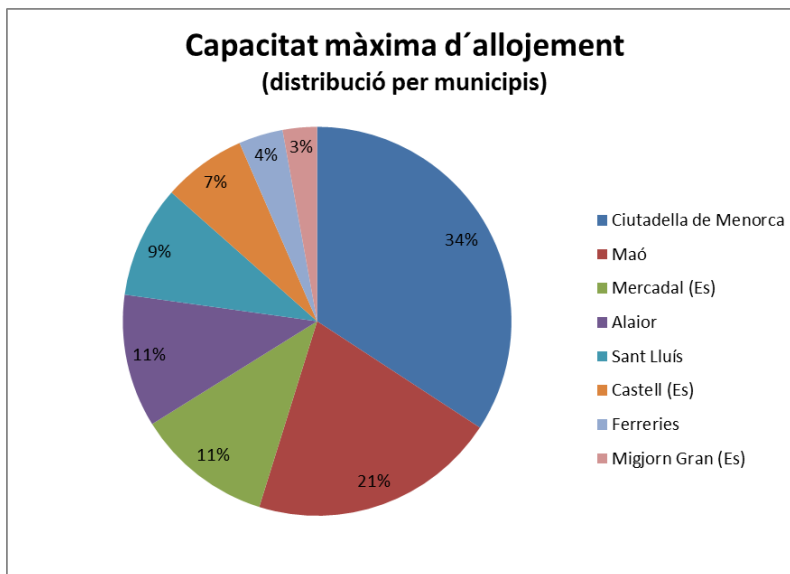
Pel que fa a les places d'allotjament residencial, s'ha realitzat una estimació (metodologia Ibestat) En funció dels resultats del cens d'habitatges de 2011, a aquesta xifra s'ha sumat les habitatge construïdes. Sobre la xifra d'habitatges s'ha aplicat un índex de tres llits per habitatge. D'aquesta manera obtenim una capacitat màxima estimada sobre les places d'allotjament residencial un total de 160.000 places d'allotjament residencial.

- **Capacitat màxima per municipis**

Els gràfics següents mostren la capacitat màxima d'allotjament per municipis d'acord amb la metodologia desenvolupada.

De forma comparativa destaca el municipi de Ciutadella, que concentra un terç de la capacitat global de l'illa amb una part substancial de l'allotjament turístic. Maó per contrari manifesta la seva segona plaça amb prou feines allotjament turístic al seu municipi. Es Mercadal i Alaior tenen situacions anàlogues tant en capacitat com en el grau de prevalença de l'oferta turística. Sant Lluís amb xifres una mica menors. Es Castell i Ferreries, gairebé sense allotjament turístic i finalment Migjorn Gran amb un parc menor però en el que l'allotjament turístic té una prevalença intensa.

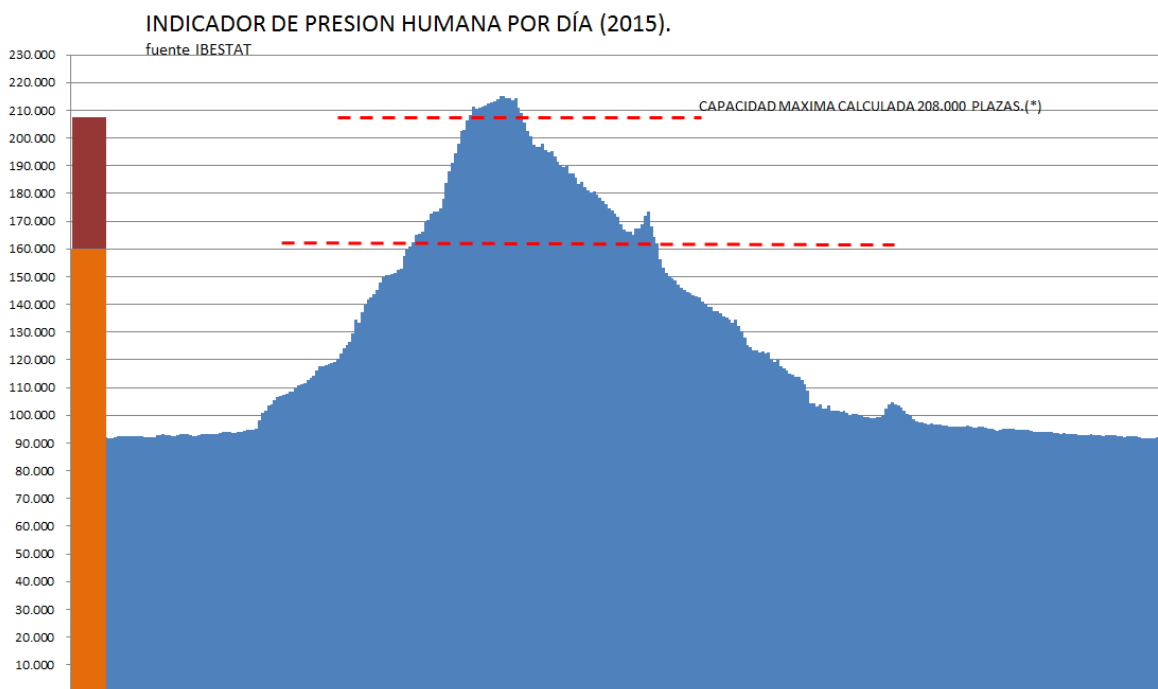




- **En cert període anual es supera la capacitat màxima d'acollida estimada**

Per últim concloure amb la comparació amb l'IPH (índex de pressió humana diari a l'illa. A la taula adjunta s'ha grafiat l'IPH en la seva variació diària corresponent a l'any 2015 (font Ibestat). En aquesta gràfica es percep la forta i intensa estacionalitat, si bé les alteracions sobre la població "permanent" que pot rondar els 90-95.000 persones durant sis mesos, es produeixen alteracions d'especial intensitat a la part central de l'estiu. Fins i tot durant 15 dies s'arriba a superar la capacitat màxima d'acollida estimada.

La franja taronja vertical es correspon amb la magnitud màxima del parc d'habitatges (inclosa la d'ús estacional i fins i tot l'habitatge buit), la franja granat es refereix a la capacitat i els allotjaments turístics.





## 2.5. ESTUDI DELS HÀBITS GENERALS DE COMPRA I COMERÇ

L'objectiu serà l'anàlisi dels **hàbits de consum**, a través de variables tals com la despesa i la freqüència de compra dels productes, així com els **hàbits de compra**, relacionats amb variables, com la localitat de compra, l'establiment elegit, els horaris i les persones que acompanyen els consumidors.

L'estudi tindrà com a eixos principals la diferenciació dels hàbits en funció del tipus de producte, les tendències de consum que relacionen el tipus de producte amb el tipus d'establiment comercial, així com els hàbits de mobilitat i transport utilitzats per a la realització de les compres en funció dels diferents tipus de producte.

### CATEGORITZACIÓ DEL CONSUM

A fi de ponderar la importància i caracteritzar les magnituds econòmiques del sector comercial, s'ha optat per treballar amb la classificació del CNAE els grups d'activitat. Es treballa amb l'*Enquesta de pressupostos familiars* (2006-2015) subministrada per l'estat a partir de dades de l'INE; la desagregació per activitats es realitza usant com a base la CNAE 2009.

*La CNAE-2009 és la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques. L'objectiu d'aquesta classificació és establir un conjunt jerarquitzat d'activitats econòmiques que pugui ser utilitzat per:*

- 1) *afavorir la implementació d'estadístiques nacionals que puguin ser diferenciades d'acord amb les activitats establertes*
- 2) *classificar unitats estadístiques i entitats segons l'activitat econòmica exercida*

### DISTRIBUCIÓ DE LA DESPESA DE LES LLARS SEGONS TIPUS DE COMPRA

La unitat estadística de consum són les llars. L'INE elabora una enquesta anual de consum de les llars, utilitzada tant per conèixer les magnituds com per diferenciar el volum relatiu de les despeses que "habitualment" es realitzen a través d'estructures comercials.

Les dades s'avaluen per comunitat autònoma, de manera que es tracta de magnituds mitjanes que corresponen al conjunt de les Illes Balears.

Del total de l'enquesta s'han filtrat aquelles despeses que es refereixen al comerç detallista.

<b>Gasto total y gastos medios por subgrupos de gasto, media en Illes Balears.(Fte: INE)</b>					
<b>Unidades: Euros, Miles Euros, Porcentaje</b>	<b>Gasto total</b>	<b>Distribución porcentual</b>	<b>Gasto medio por hogar</b>	<b>Gasto medio por persona</b>	<b>Gasto medio por unidad de consumo</b>
011 Productos alimenticios	1.655.855,60	12,64	3.716,17	1.477,12	2.202,62
012 Bebidas no alcohólicas	180.671,15	1,38	405,47	161,17	240,33
021 Bebidas alcohólicas	104.553,18	0,80	234,64	93,27	139,08
022 Tabaco	152.834,59	1,17	343,00	136,34	203,30
031 Artículos de vestir	483.878,66	3,69	1.085,95	431,65	643,66
032 Calzado	158.885,07	1,21	356,58	141,73	211,35
051 Muebles, artículos de amueblamiento, alfombras y otros revestimientos para suelos y sus reparaciones	83.291,31	0,64	186,93	74,30	110,79
052 Artículos textiles para el hogar y sus reparaciones	48.684,42	0,37	109,26	43,43	64,76





053 Aparatos de calefacción y de cocina, frigoríficos, lavadoras y otros grandes electrodomésticos; accesorios y reparaciones de los mismos	110.328,27	0,84	247,61	98,42	146,76
054 Cristalería, vajilla, cubertería, otros utensilios del hogar y sus reparaciones	38.473,96	0,29	86,35	34,32	51,18
055 Herramientas para casa y jardín	31.173,83	0,24	69,96	27,81	41,47
061 Medicamentos y otros productos farmacéuticos, aparatos y material terapéutico	189.828,28	1,45	426,02	169,34	252,51
071 Compra de vehículos	361.327,44	2,76	810,91	322,32	480,64
082 Equipos de teléfono y fax	24.976,59	0,19	56,05	22,28	33,22
091 Equipos y accesorios audiovisuales, fotográficos y de procesamiento de información, incluyendo sus reparaciones	69.488,56	0,53	155,95	61,99	92,43
093 Otros artículos y equipamiento recreativos; flores, jardinería y mascotas	170.344,27	1,30	382,30	151,96	226,59
095 Prensa, librería y papelería	79.157,91	0,60	177,65	70,61	105,30

Taula 1. Despesa total i mitja per subgrups de despesa a les Illes Balears (INE)

A fi de caracteritzar el consum s'ha establert una classificació de grups diferents de productes en funció del caràcter bàsic (imprescindible) o no, així com de la freqüència amb la qual es consumeixen (durabilitat i naturalesa del bé). Aquesta metodologia es recolza en els epígrafs del CNAE (2009); per als quals s'han establert els següents grups de consum:

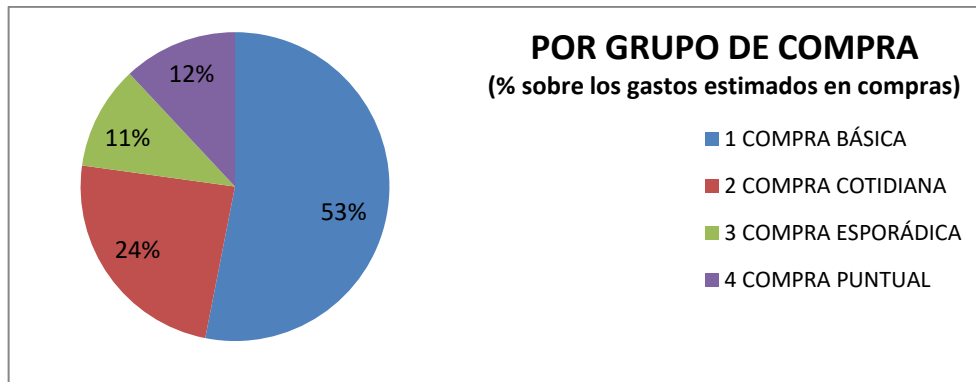
<b>Grupo de compra 1. Compra básica (productos considerados como esenciales o básicos)</b>
011 Productos alimenticios
012 Bebidas no alcohólicas
021 Bebidas alcohólicas
022 Tabaco
<b>Grupo de compra 2. Compra cotidiana (productos considerados como complementarios necesarios y frecuentes)</b>
031 Artículos de vestir
032 Calzado
054 Cristalería, vajilla, cubertería, otros utensilios del hogar y sus reparaciones
061 Medicamentos y otros productos farmacéuticos, aparatos y material terapéutico
095 Prensa, librería y papelería
<b>Grupo de compra 3. Compra esporádica (productos considerados como complementarios no frecuentes)</b>
051 Muebles, artículos de amueblamiento, alfombras y otros revestimientos para suelos y sus reparaciones
052 Artículos textiles para el hogar y sus reparaciones
055 Herramientas para casa y jardín
082 Equipos de teléfono y fax
091 Equipos y accesorios audiovisuales, fotográficos y de procesamiento de información, incluyendo sus reparaciones
093 Otros artículos y equipamiento recreativos; flores, jardinería y mascotas
<b>Grupo de compra 4. Compra puntual (productos considerados como de compra muy poco frecuente, puntual)</b>
071 Compra de vehículos
053 Aparatos de calefacción y de cocina, frigoríficos, lavadoras y otros grandes electrodomésticos; accesorios y reparaciones de los mismos

Taula 2. Grups de consum



Interessa en aquest estudi no tant les magnituds globals, com la importància en despesa individual (per llar) i l'habitual de la mateixa de cada grup de compra.

Filtrant els resultats de l'enquesta de forma agrupades pels grups (agrupació d'epígrafs de despesa), s'ha generat unes dades síntesi. A partir d'ells podem afirmar que més de la meitat de la despesa de les llars en comerç minorista es realitza en el grup 1 anomenat de compra bàsica. I 3/4 si afegim el grup 2 (compra quotidiana)



Gràfic 1. Percentatge de despesa estimada per grup de compra. Elaboració pròpia.

### LA INFLUÈNCIA DEL TURISME EN EL CONSUM COMERCIAL

La metodologia de l'enquesta de consum a les llars no inclou el consum de turistes. En funció de la rellevància del turisme a l'illa cal fer una reflexió sobre això.

Per a això és necessari avançar en dues variables del turisme a Mallorca: la seva distribució territorial i la seva estacionalitat.

Basant-se que l'interès d'aquest Pla sobre la influència del sector turístic sobre el sector comercial es considera necessari diferenciar de quina manera caracteritza l'activitat comercial a les diferents zones de l'illa.

Des del punt de vista de gestió comercial, té la consideració de localitats considerades com de gran aflluència turística. Es tracta d'una consideració que té conseqüències sobre el règim de gestió de l'activitat comercial (regulació d'horari d'obertura i festius). La totalitat de l'illa té la consideració de zona de gran aflluència turística, d'acord amb la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears<sup>5</sup>.

- <sup>5</sup>Alaior. Resolució del Conseller d'Economia i Competitivitat de 27 de gener del 2015.
- • Es Castell. Resolució del Conseller d'Economia i Competitivitat de 9 de gener del 2015.
- • Maó. Resolució del Conseller d'Economia i Competitivitat de 18 de desembre de al 2014.
- • Ciutadella de Menorca. Resolució de 29 d'abril de 2004 modificada el 2 de juliol del 2005.
- • Sant Lluís, Es Mercadal i Migjorn Gran. Tots dos per la Resolució de 29 d'abril del 2004.
- • Ferreries. Resolució de 21 de juny de 2005



### RELEVÀNCIA DEL SECTOR COMERCIAL I VARIACIONS ESTACIONALS.

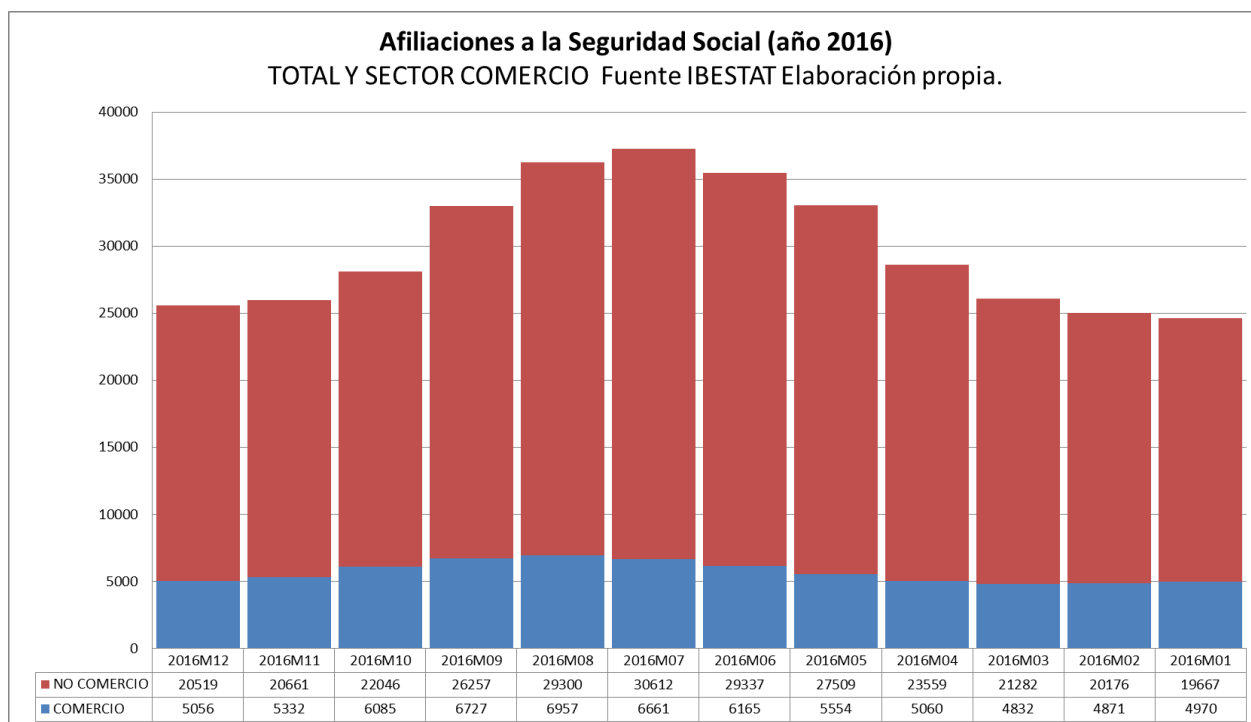
El comerç és un sector significatiu en la generació de riquesa i d'ocupació. D'acord amb les dades de Afiliacions a la Seguretat Social, a Mallorca el comerç representa aproximadament el 20% de l'ocupació<sup>6</sup>.

Igualment a partir de les dades de variació mensual de les afiliacions, podem tenir un reflex de la rellevància de l'estacionalitat en l'economia global de l'illa.

Al llarg de l'any 2016 la ocupació ha variat entre els 20.500 afiliats al gener fins als 30.600 al juliol, això de gener a juliol hi ha un increment del 47% d'ocupació.

Cal assenyalar que en el sector comercial en aquest mateix període l'oscil·lació ha estat de 4.970 al desembre a 6.957 a l'agost. Amb una variació molt propera als 2.000 treballadors el que suposa un increment del 37%. Si bé és una mica menor que el percentatge de variació total, és de destacar que és el sector hostaler el que major variació pateix.

En síntesi el sector comercial (almenys en la seva afiliació) pateix d'una alta estacionalitat parella a la variació global de l'illa. Si bé amb algun matis: el mes de major intensitat en afiliació en comerç és agost, davant a juliol al total, així mateix el de menor afiliació és gener i no desembre davant el global, a causa d'un probable efecte de Nadal en el sector comercial .



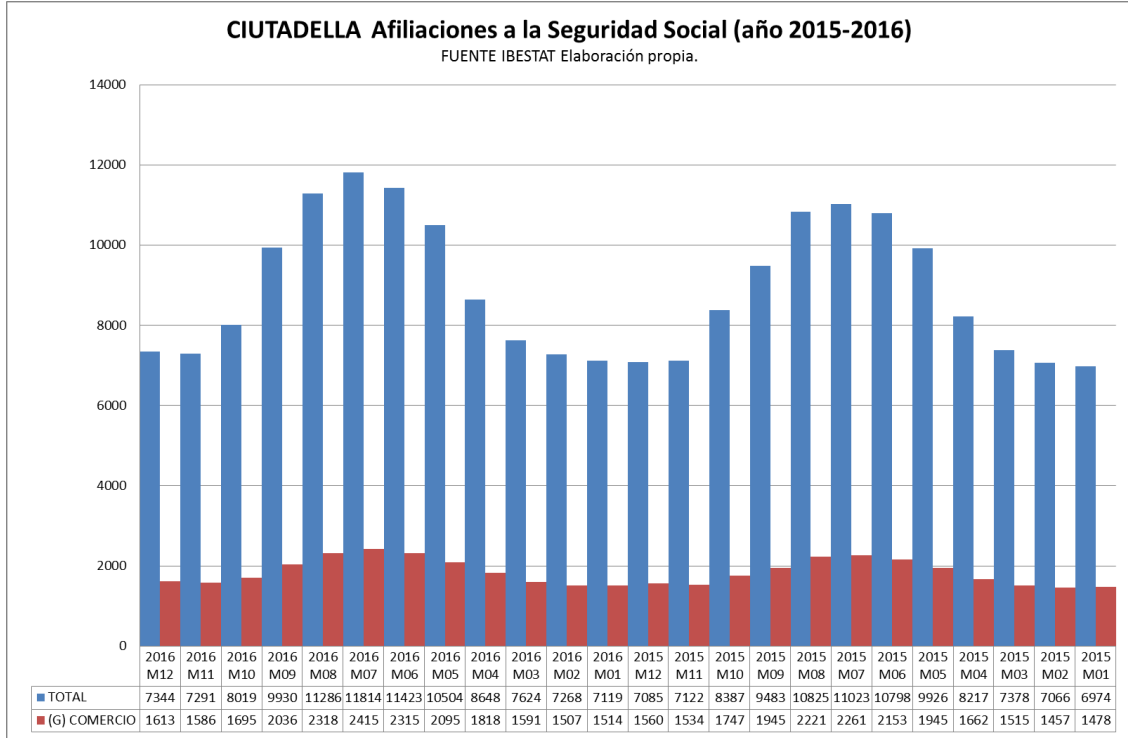
Vegem les dades detallades per municipis.

<sup>6</sup> Per modes de disponibilitat de les dades agregades, s'inclou el comerç a l'engròs i detall i reparacions i tallers

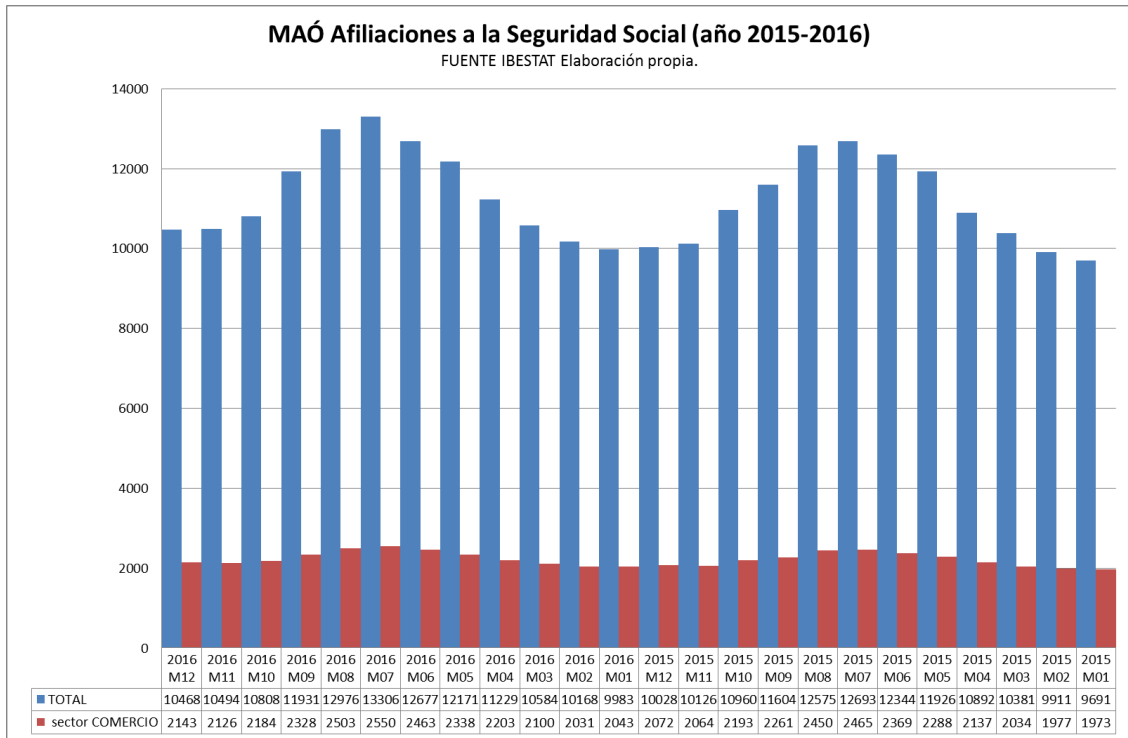


En primer lloc els dos municipis més rellevants de l'illa.

Es percep una diferència en l'estacionalitat que es produeix a **Ciutadella** amb variacions significatives d'ocupació segons el mes (el 61% en el total i del 50% al sector comercial) molt per sobre de la mitjana de l'illa (47% i 37 %).

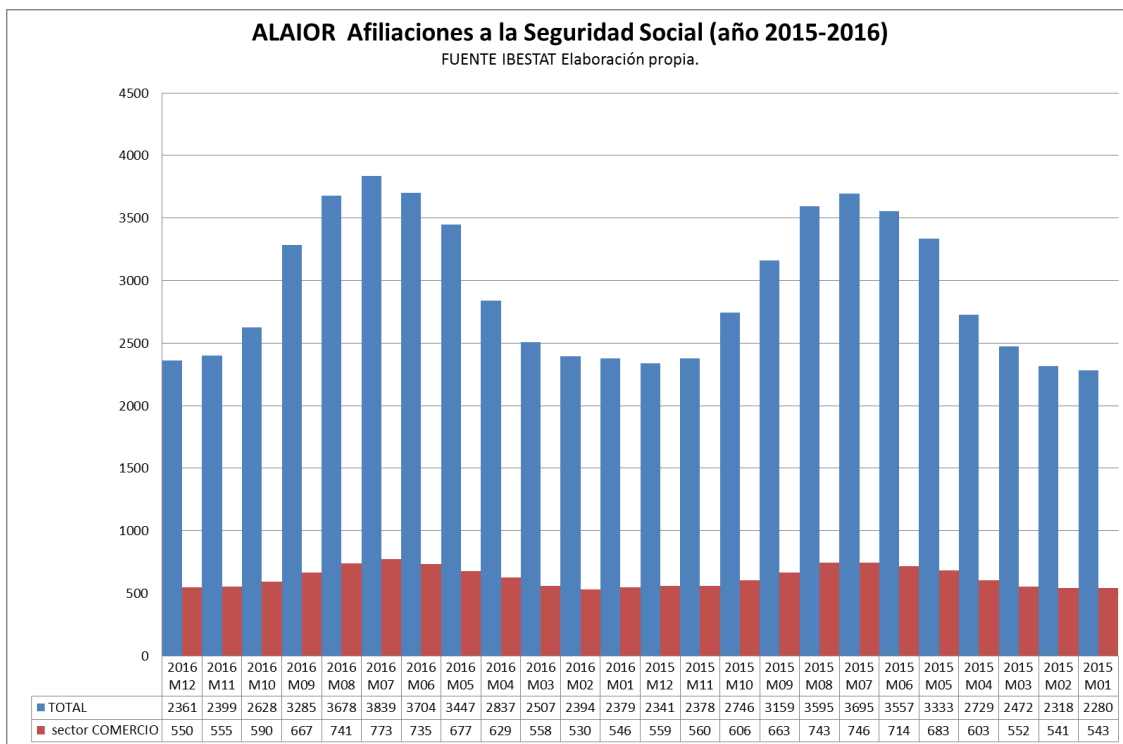


A **Maó** les variacions són sensiblement inferiors (27% i 19% respectivament).

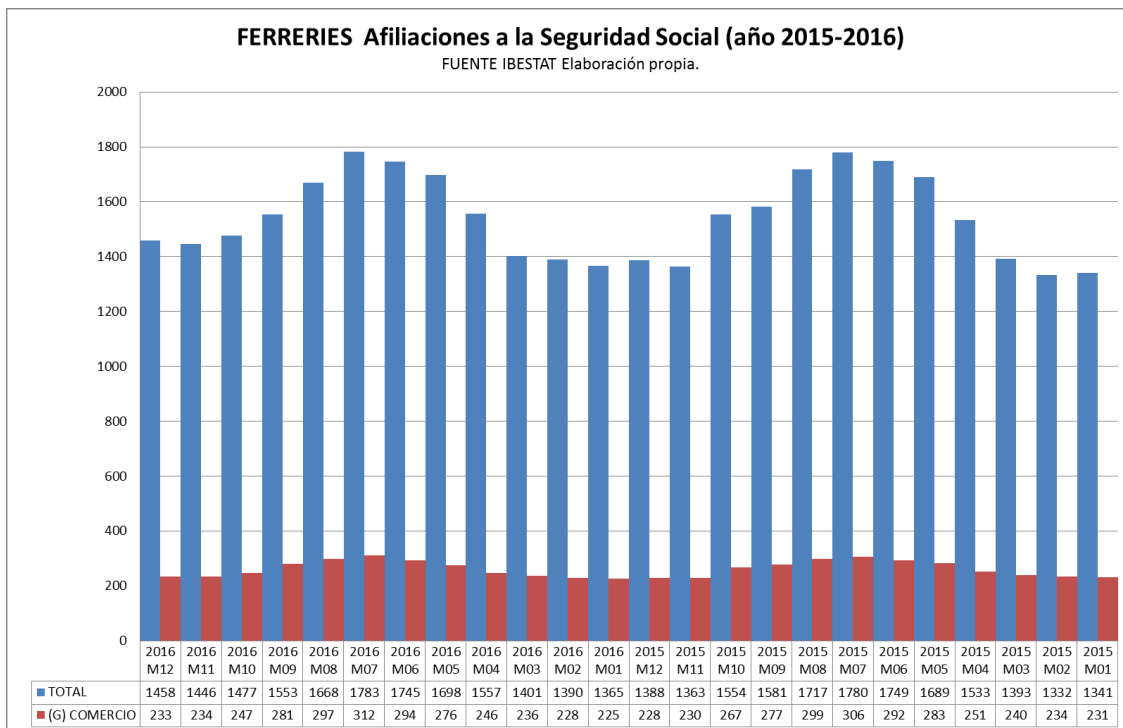




**Alaior** la variació està per sobre de la mitjana de l'illa amb un 63% i un 41% de variació respectiva.



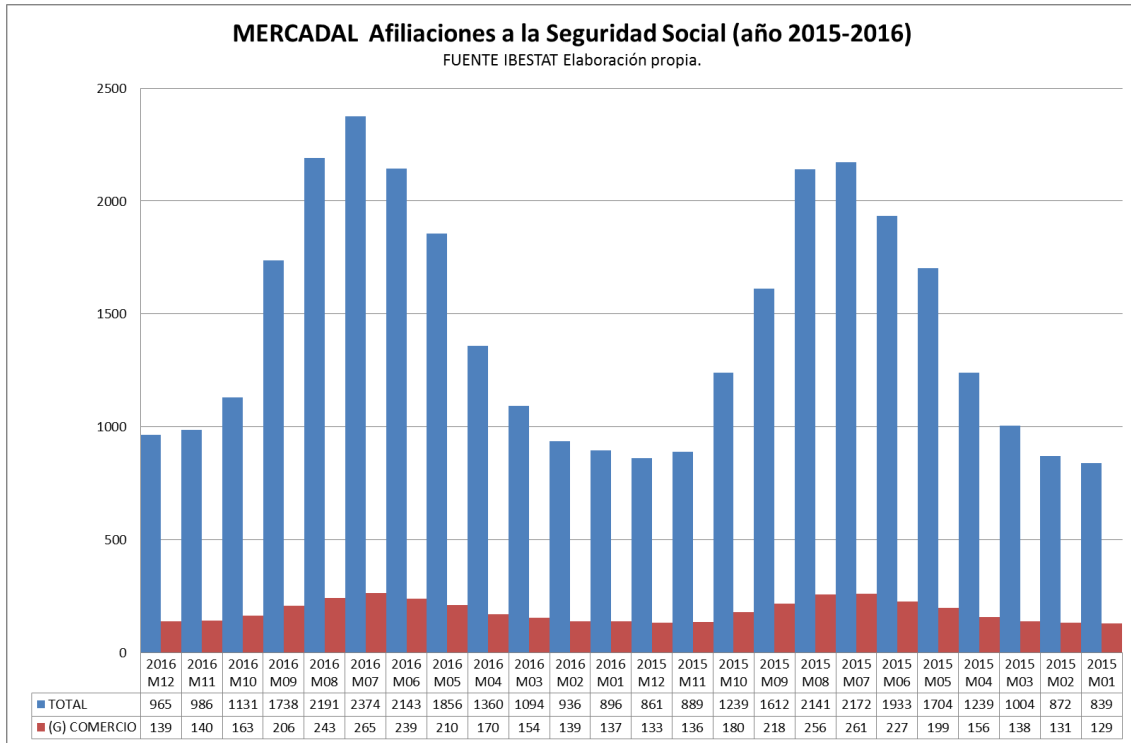
A **Ferrerries** l'estacionalitat és inferior a la mitjana de l'illa. Es produeix la peculiaritat que l'estacionalitat és més alta en el sector comercial (34%) que al total d'afiliacions (22%).



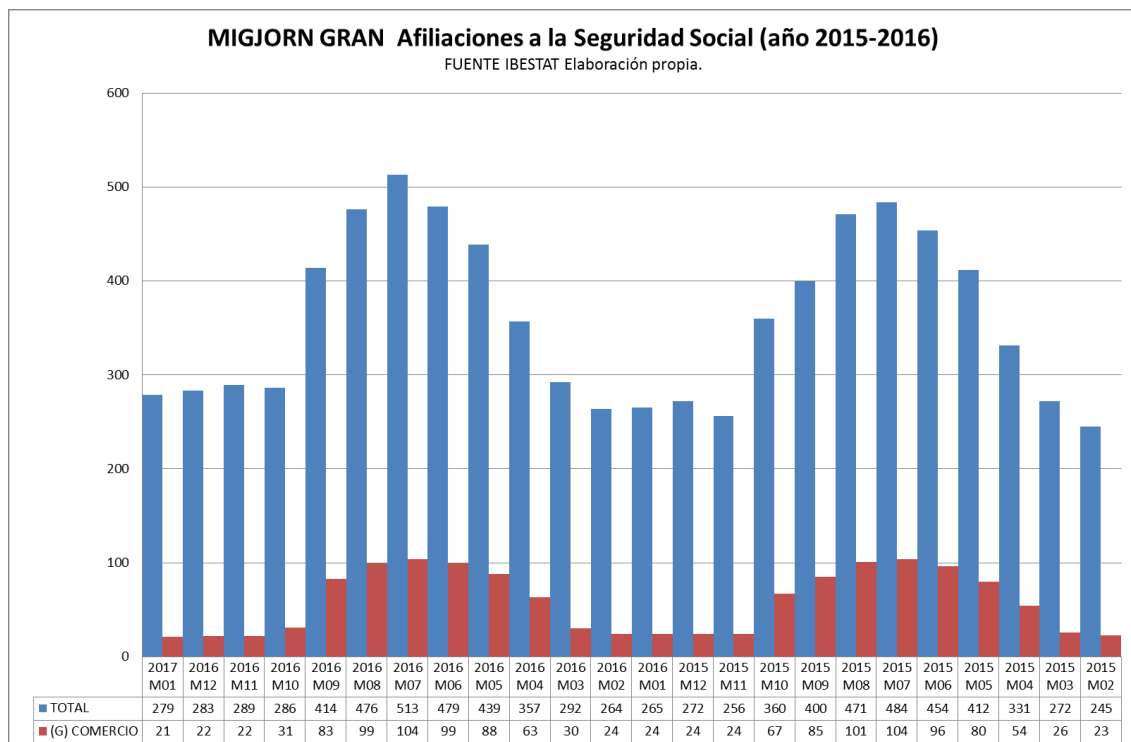


Sobre la resta dels municipis el patró varia així mateix sensiblement.

Es **Mercadal** és el municipi on es produeix una major oscil·lació estacional, amb variacions de fins al 146% en les afiliacions totals i el 91% al sector comercial.

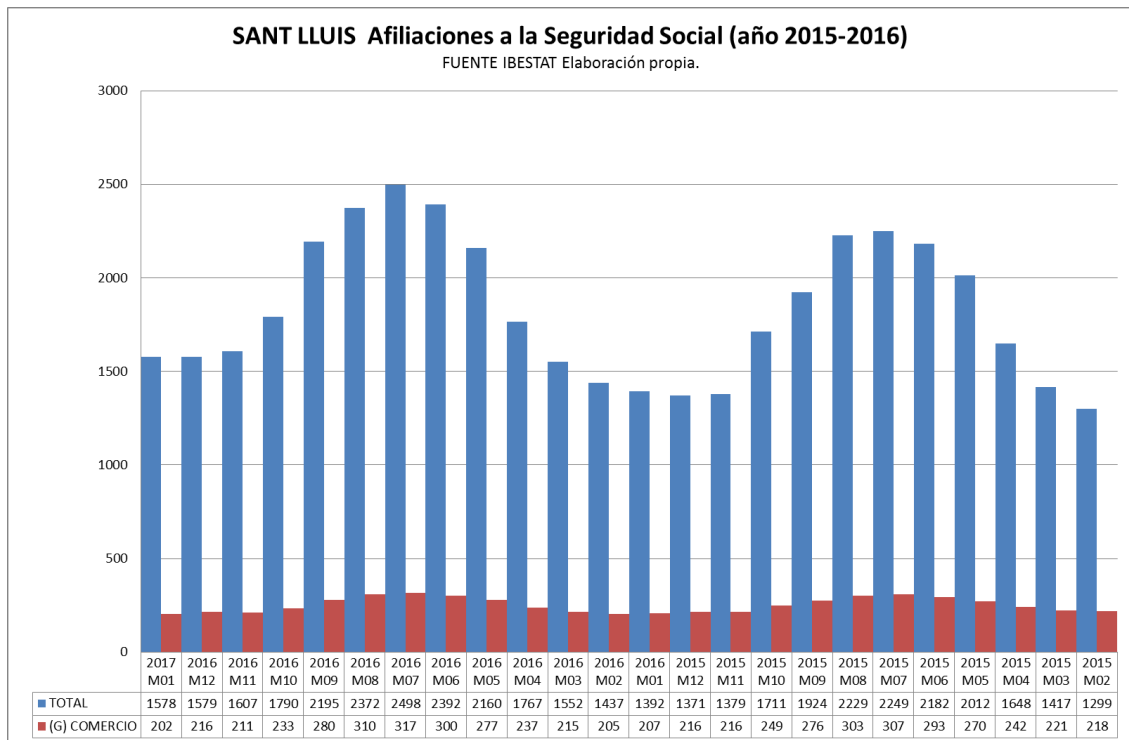


El cas de **Migjorn Gran** és així mateix significatiu, tot i que és el municipi més petit, l'oscil·lació estacional és molt intensa (81% en total) i gairebé alarmant les xifres que fa al sector comercial (373%), el que significa que el comerç al gener es va reduir a menys d'un 25% del que representa a l'agost.

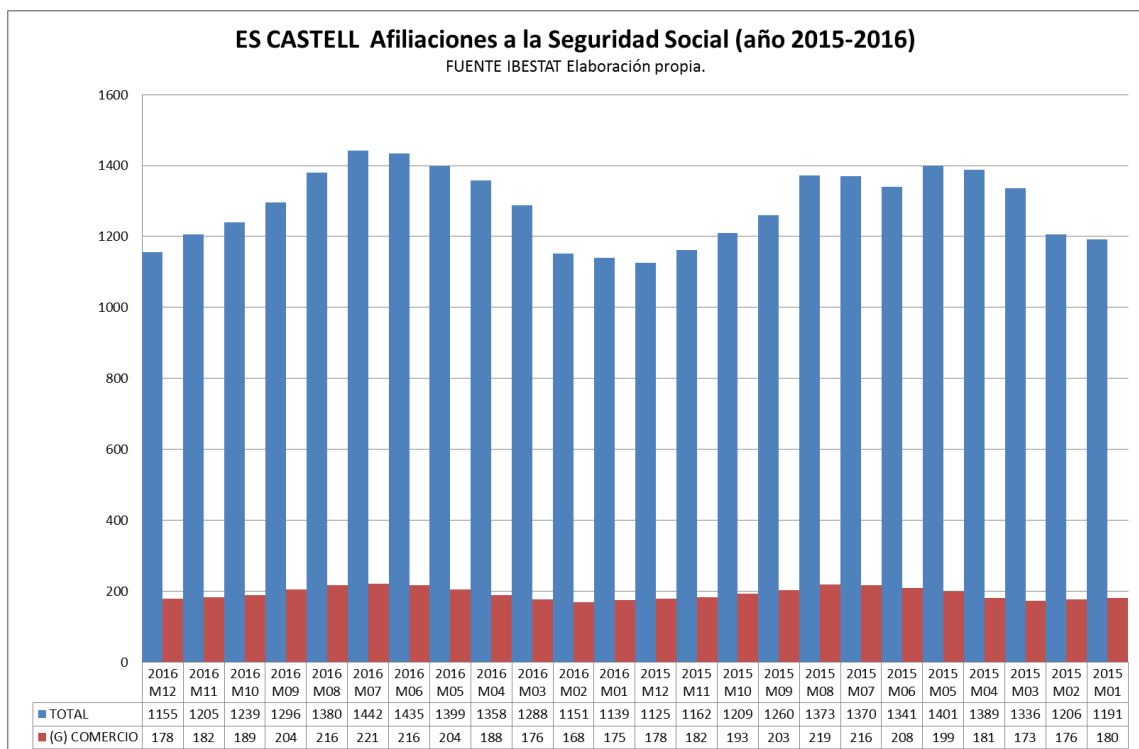




En el cas de **Sant Lluís** la estacionalitat està per sobre de la mitjana de l'illa i arriba al 58% en el total i al 47% en el sector comercial.



Finalment a Es Castell l'impacte de l'estacionalitat està per sota de la mitjana insular, sent gairebé coincidents les variacions en el sector comercial enfront de la totalitat d'afiliacions (24-25%).





## CONeixEMENT DIRECTE DELS HÀBITS DE COMPRA DELS CIUTADANS: QÜESTIONARIS.

A fi de tenir un coneixement directe dels hàbits ciutadans de compra s'ha realitzat un qüestionari web que indaga sobre això.

Sobre la base del sistema emprat: qüestionari obert Web sense realitzar mostreig per àmbits territorials ni per perfils d'edat, sexe o lloc de residència, els resultats d'aquest qüestionari no tenen valor estadístic.

En el qüestionari elaborat, s'han diferenciat tres nivells de compra:

- L'anomenada com **compra de consum bàsic** (que engloba alimentació i drogueria).
- La compra **d'altres productes**, que engloba aquelles compres d'altres elements de consum necessari (com roba, joguets, ferreteria, petits electrodomèstics, etc.).
- l'anomenada **compra singular o excepcional** (que fa a compres excepcionals o singulars d'objectes de llarga durada (electrodomèstics, mobles, vehicles, etc.).

Per a cada un dels nivells, s'han realitzat preguntes dirigides a conèixer el lloc on es realitzen aquest tipus de compres (tipologia de comerç i localitat) i la manera de desplaçament per a la seva realització.

### RESUM DELS RESULTATS MÉS RELLEVANTS:

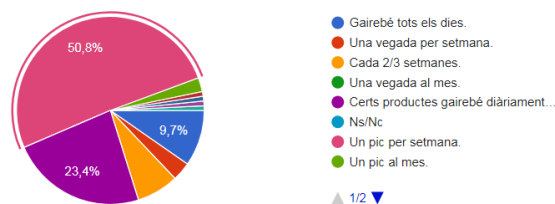
#### SOBRE LA COMPRA DE CONSUM BÀSIC.

**Freqüència** amb la qual es realitza aquest tipus de compres

- La resposta més habitual és un pic per setmana (més del 50%), un 23% realitza compra d'alguns productes de forma diària.

1.1 Sobre els productes de consum bàsic (Alimentació i drogueria), amb quina regularitat fa la compra?

124 respostes



La **manera de desplaçament** per a aquest tipus de compra és:

- Sempre en cotxe al 50%, sempre a peu el 19%, i la resta es distribueix en de vegades caminant i de vegades en cotxe al 25%, o amb bicicleta (7%).

El **tipus d'establiment**:

- El 56% respon que a l'hipermercat, i un terç al supermercat pròxim.

Respecte a la **localitat** en la qual es realitza aquest tipus de compres:

- Gairebé el 47% respon que a Maó, a la seva localitat de residència un terç, a Ciutadella un 11%.





### ***SOBRE LA COMPRA D'ALTRES PRODUCTES.***

La **manera de desplaçament** per a aquest tipus de compra és:

- Sempre en cotxe un terç, sempre a peu el 29%, i la resta es distribueix en de vegades caminant i de vegades en cotxe (48%), o amb bicicleta (7%).

El **tipus d'establiment**:

- El 56% respon que a la botiga o al supermercat del barri, un 20% a l'hipermercat, i un 12% compra per internet aquests productes.

Respecte a la **localitat** en la qual es realitza aquest tipus de compres:

- El 53% respon que a Maó, el 25% en la seva localitat de residència, a Ciutadella un 11%.

### ***SOBRE LA COMPRES SINGULARS O EXCEPCIONALES***

La **manera de desplaçament** per a aquest tipus de compra és:

- Sempre en cotxe un 56%, sempre a peu el 11%, i la resta respon a vegades caminant i de vegades en cotxe (45%), ui altres.

El **tipus d'establiment**:

- El 37% respon que a la botiga o al supermercat del barri, un 25% a l'hipermercat, i gairebé un 14% compra per internet aquests productes.

Respecte a la **localitat** en la qual es realitza aquest tipus de compres:

- El 47% respon que a Maó, el 19% a la seva localitat, a Ciutadella un 7%, sent un significatiu 10% fora de Menorca

Respecte a una pregunta més qualitativa "**si pogués triar, on li agradaria fer a comprar?**"

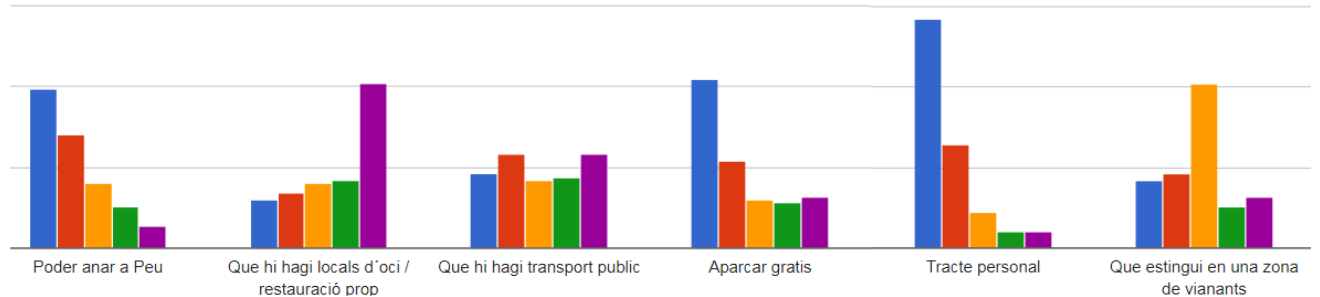
- Gairebé el 62% respon que el més proper de casa i a peu.
- Davant d'un 31% que tria com ho fa ara.

Respecte a una valoració dels **aspectes que considera important o necessari per les seves compres**

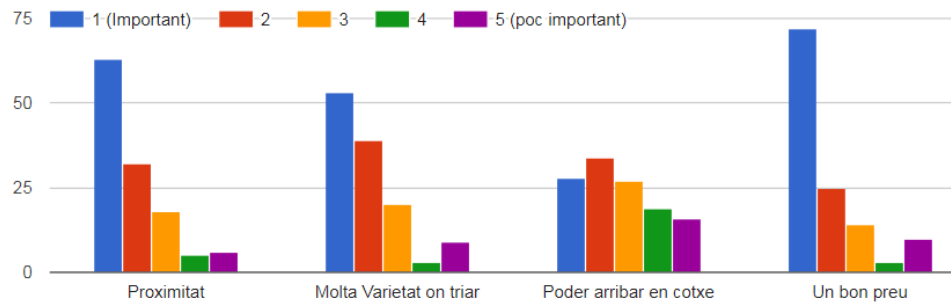
- Destaca la rellevància d'un "bon preu", de la proximitat i del tracte personal.



4.2. Quins aspectes considera importants o necessari per les seves compres? (Valori de l'1 al 5)



4.2. Quins aspectes considera importants o necessari per les seves compres? (Valori de l'1 al 5)



Respecte a la relació **entre compres i oci**.

- Resulta significatiu que el 50% dels qüestionaris responen que no estableixen aquesta relació, el 49% introdueixen el factor que això succeeix de vegades, en alguns tipus de compra.

Respecte a la rellevància dels **productes locals i de proximitat**

- Responen de manera significativa que el 41% sempre ho fa
- Davant d'un 54% que diu fer-los a vegades.

De les preguntes sobre el perfil socioeconòmic, el resultat és que tant en nombre de membres de la llar, com és situació econòmica, i franges d'edat, hi ha el conjunt de persones que han respost al qüestionari és representatiu de la societat, excepte en la franja d'edat de majors de 65 anys que és molt interior a la realitat, en gran part a causa del menor ús de les TIC que altres segments de la població.



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

### QÜESTIONARI OBERT.

S'ha iniciat el procés de redacció del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Menorca. (PDESECM<sub>e</sub>). Es tracta d'un instrument d'ordenació del territori, no de l'activitat econòmica en si mateixa.

El Consell de Menorca està realitzant un estudi de l'opinió dels consumidors sobre els hàbits de compra. Es tracta d'un qüestionari anònim complint la normativa de protecció de dades personals.

\* **Necessari**

### QÜESTIONARI

---

Plantegem els següents temes

1.- COMPRA DE PRODUCTES:

On, com es desplaça i amb quina freqüència fa les següents tipus de compres

- BÀSICS
- ALTRES PRODUCTES
- COMPRES SINGULARS O EXCEPCIONALS

2.- PREFERÈNCIES

3.- DADES DE PERFIL

### 1. COMPRA DE PRODUCTES BÀSICS

Es considera com de CONSUM BÀSIC els productes d'alimentació i drogueria quotidians.

1. 1.1 **Sobre els productes de consum bàsic (Alimentació i drogueria), amb quina regularitat fa la compra? \***

Seleccioni una de las següents opcions

*Maqueu només un oval.*

- Gairebé tots els dies.
- Una vegada per setmana.
- Cada 2/3 setmanes.
- Una vegada al mes.
- Certs productes gairebé diàriament i altres en un termini més llarg.
- Ns/Nc
- Altres: \_\_\_\_\_



**2. 1.2. Habitualment, com es desplaça per fer aquesta compra de productes bàsics? \***

*Seleccioneu totes les opcions que corresponguin.*

- A peu.
- De vegades a peu
- En transport públic.
- De vegades en cotxe.
- Sempre en cotxe.
- Bicicleta.
- Ns/Nc
- Altres: \_\_\_\_\_

**3. 1.3. Quin és el tipus d'establiment que utilitza per aquestes compres?**

*Maqueu només un oval.*

- Botiga / supermercat del barri.
- Mercat municipal.
- Hipermercat
- E-comerç (Internet).
- Ns/Nc
- Altres: \_\_\_\_\_

**4. 1.4. A quina localitat realitza aquestes compres?**

*Maqueu només un oval.*

- A la meva localitat.
- A Maó
- A Ciutadella
- Ns/Nc
- Altres: \_\_\_\_\_

**2. COMPRA D'ALTRES PRODUCTES**

Es considera com ALTRES PRODUCTES aquelles compres d'altres elements de consum necessari (com roba, joguines, ferreteria, petit electrodomèstic, etc..).

**5. 2.1. Habitualment, com es desplaça per fer aquestes compres? \***

*Seleccioneu totes les opcions que corresponguin.*

- A peu.
- De vegades a peu.
- En transport públic.
- De vegades en cotxe.
- Sempre en cotxe.
- Bicicleta.
- Ns/Nc
- Altres: \_\_\_\_\_



**6. 2.2. Quin és el tipus d'establiment que utilitza per aquestes compres?**

*Maqueu només un oval.*

- Botiga / supermercat del barri.
- Hipermercat.
- E-comerç (Internet).
- Ns/Nc
- Altres: \_\_\_\_\_

**7. 2.3. A quina localitat realitza aquestes compres?**

*Maqueu només un oval.*

- A la meva localitat.
- A Maó
- A Ciutadella
- Ns/Nc
- Altres: \_\_\_\_\_

**3. COMPRES SINGULARS O EXCEPCIONALS**

Es considera com de compres excepcionals o singulars aquelles que es realitzen sobre objectes de llarga durada (electrodomèstics, mobles, vehicles, etc.)

**8. 3.1 Habitualment, com es desplaça per fer aquestes compres? \***

*Seleccioneu totes les opcions que corresponguin.*

- A peu.
- De vegades a peu.
- En transport públic.
- De vegades en cotxe.
- Sempre en cotxe.
- Bicicleta.
- Ns/Nc
- Altres: \_\_\_\_\_

**9. 3.2. Quin és el tipus d'establiment que utilitza per aquestes compres?**

*Maqueu només un oval.*

- Botiga / supermercat del barri.
- Hipermercat.
- E-comerç (Internet).
- Ns/Nc
- Altres: \_\_\_\_\_



**10. 3.3. A quina localitat realitza aquestes compres?**

Marqueu només un oval.

- A la meva localitat.
- A Maó
- A Ciutadella
- Fora Menorca
- Ns/Nc
- Altres: \_\_\_\_\_

**4. PREFERÈNCIES.**

Un pic vist els seus hàbits, quins són els desitjos? La compra, és també oci?

**11. 4.1. Si depengués només de vostè, on li agradaria fer la compra? \***

Marqueu un oval.

Marqueu només un oval.

- El més a prop possible de casa i a peu.
- On la faig ara.
- Ns/Nc.
- Altres: \_\_\_\_\_

**12. 4.2. Quins aspectes considera importants o necessari per les seves compres? (Valori de l'1 al 5) \***

Marqueu un oval.

Marqueu només un oval per fila.

	1 (Important)	2	3	4	5 (poc important)
Proximitat	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Molta Varietat on triar	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Poder arribar en cotxe	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Un bon preu	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Poder anar a Peu	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Que hi hagi locals d'oci /restauració prop	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Que hi hagi transport public	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Aparcar gratis	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Tracte personal	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Que estingui en una zona de vianants	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**13. 4.3. ¿Realitza la compra como oci? (compres amb passeig, o amb cine, cafeteria, etc.) \***

Marqueu un oval.

Marqueu només un oval.

- No.
- De vegades, només alguns tipus de compra.
- Sempre.



**14. 4.4. Està disposat a buscar productes de proximitat que generin riquesa a nivell local, i el menor impacte ambiental? \***

Marqueu un oval.

*Maqueu només un oval.*

- No.
- De vegades, només alguns tipus de compra.
- Sempre.

**5. DADES DE PERFIL**

Són dades generals que permeten identificar el perfil social del consumidor, a fi d'avançar sobre la validesa estadística (no es faran servir per a cap altra matèria).

**15. 5.1 A quina localitat resideix vostè?**

\_\_\_\_\_

**16. 5.2 Quin es el seu codi postal? \***

\_\_\_\_\_

**17. 5.3 A quina localitat treballa?**

\_\_\_\_\_

**18. 5.4 Quants membres conformen la seva llar?**

\_\_\_\_\_

**19. 5.5. Com considera que és la seva situació econòmica en relació a la seva capacitat de compra? \***

*Maqueu només un oval.*

- Folgada, sense dificultats.
- Ajustada a un pressupost.
- Seriosament limitada. Cap caprici.
- Ns/Nc
- Altres: \_\_\_\_\_

**20. 5.6. Franja d'edat \***

*Maqueu només un oval.*

- De 16 a 33 anys.
- De 34 a 49 anys.
- De 50 a 64 anys.
- Més de 64 anys.

**6. TANCAMENT**

Moltes gràcies per la seva col·laboració.

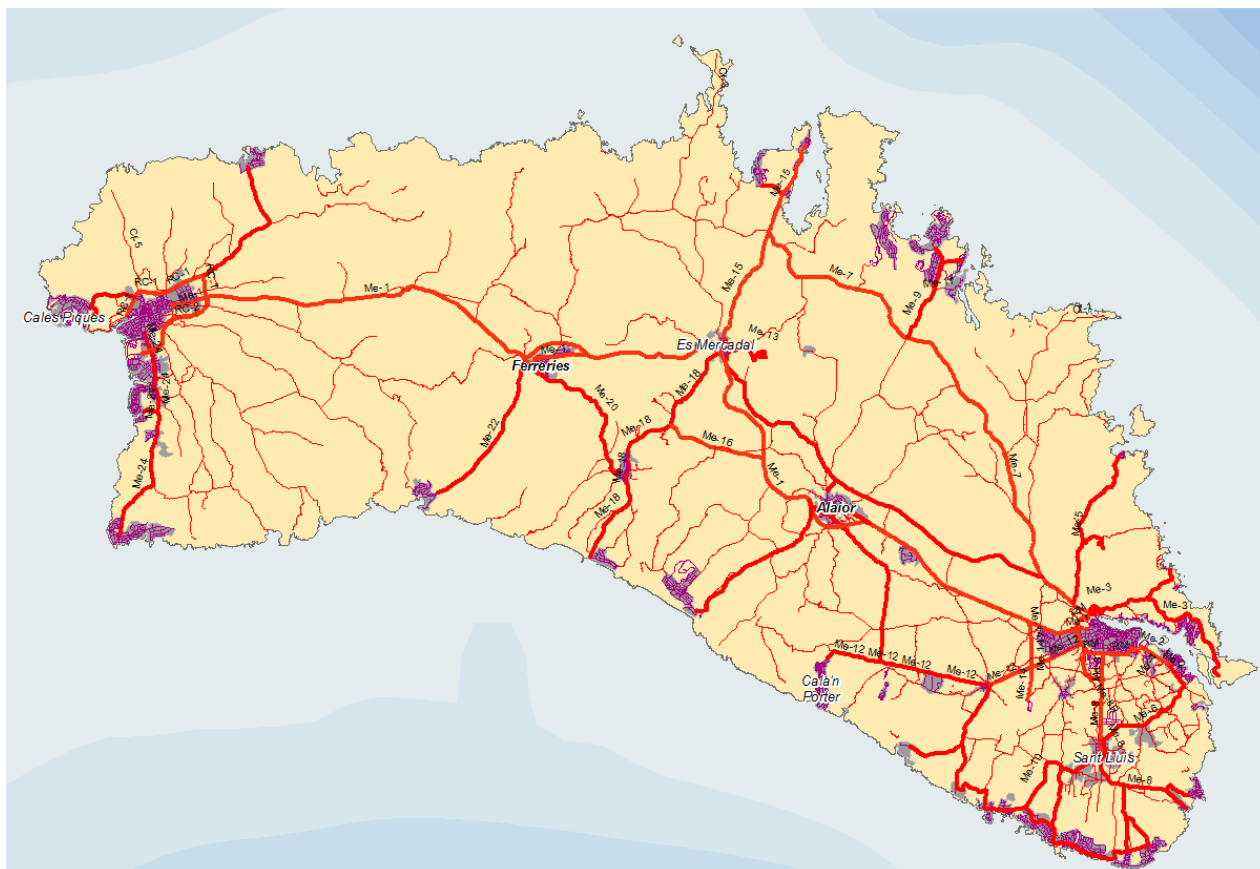
Si vol tenir més informació sobre la redacció del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Menorca, pot consultar la pàgina WEB [www.cime.es](http://www.cime.es)

## 2.6. ANÀLISI DE LA XARXA VIÀRIA I LA MOBILITAT.

En relació als diferents tipus de comerç identificats anteriorment, la xarxa viària i la mobilitat determina un aspecte molt important dels hàbits establerts en la població, ja que pot condicionar el correcte **funcionament dels principals nuclis comercials**, així com la **massificació puntual** de determinades infraestructures d'accés.

Des d'aquesta perspectiva resulta rellevant analitzar les principals vies d'accés a les àrees comercials i als diferents equipaments comercials, les infraestructures viàries de què disposen els nuclis urbans, així com els problemes detectats pels mateixos municipis derivats dels hàbits de consum.

Menorca té unes dimensions ajustades que permeten recórrer l'illa en menys d'una hora des de les dues ciutats o pols extrems de referència per l'eix viari de la carretera Me-1. Aquesta espina transcor per altres tres poblacions significatives: Alaior, Ferreries i Es Mercadal. Tan sols poblacions de menor grandària com Es Migjorn o Fornells no estan enllaçades de forma directa.



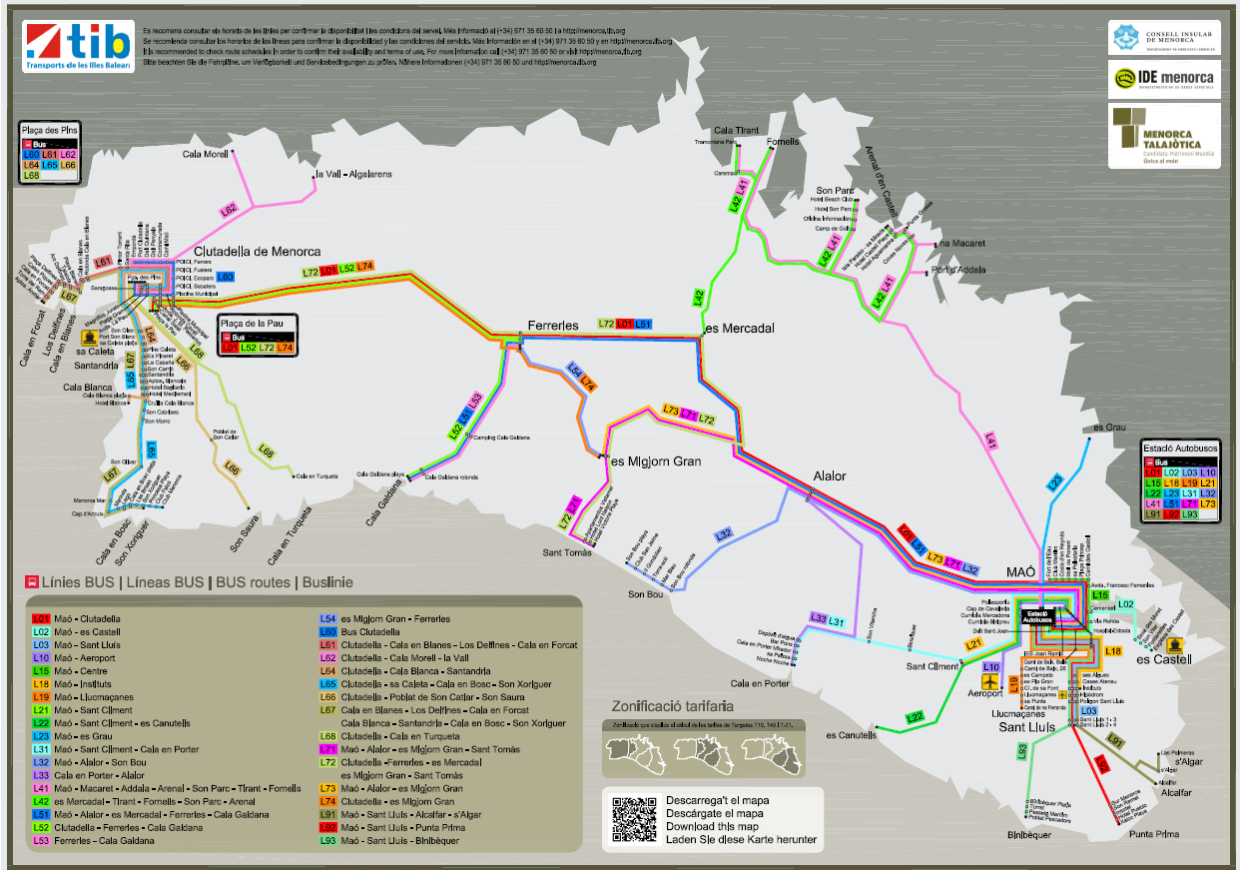
24 Xarxa viària principal i secundària





# PLA DIRECTOR SECTORIAL D'EQUIPAMENTS COMERCIALS PER A L'ILLA DE MENORCA

CONSELL INSULAR DE MENORCA



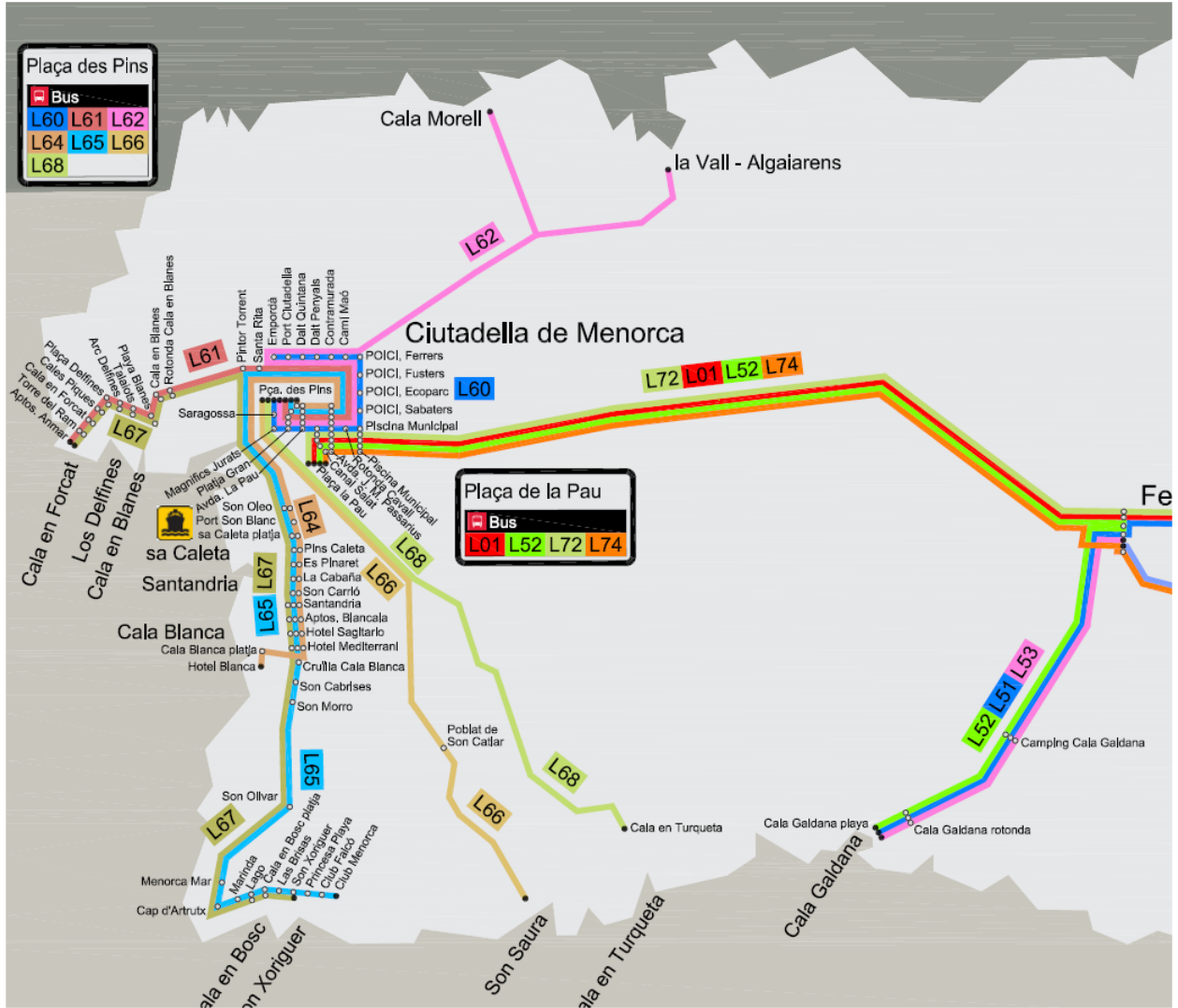
25 Mapa de transport Públic de l'Illa de Menorca. (TIB.- Transport de les Illes Balears)..



- **Transport públic a Ciutadella i el seu entorn.**

La base és una xarxa amb característiques de xarxa urbana i periurbana. És coherent amb la seva àrea d'influència propera.

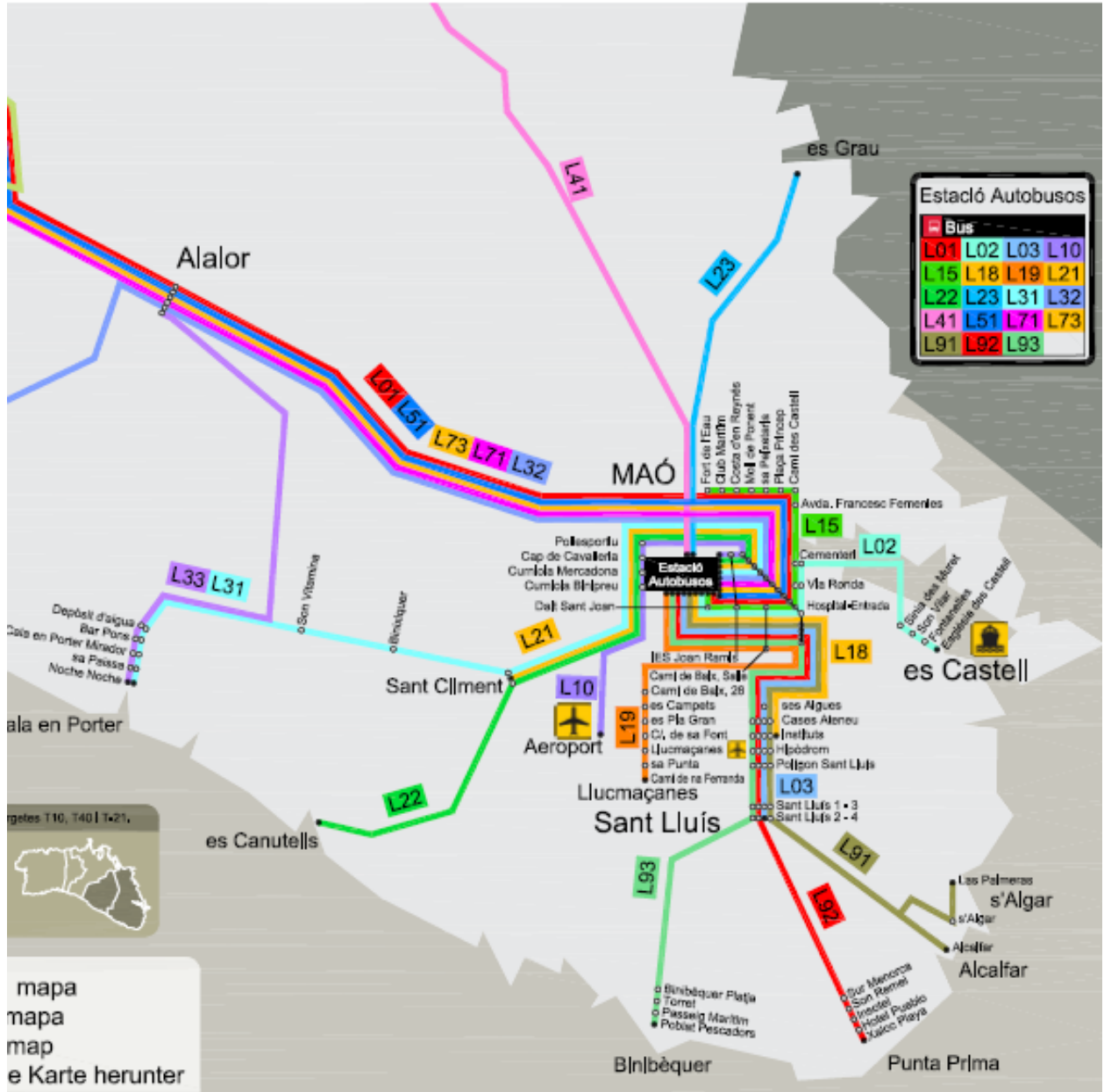
Enllaça de manera solvent el Polígon industrial.





- **Transport públic a Maó i el seu entorn.**

Hi ha una potent xarxa de transport públic que enllaça la ciutat de Maó amb diverses poblacions properes (Sant Lluís, Es Castell, Binibèquer, fins i tot Alaior). El polígon industrial de Maó (POIMA) està ben inserit en el sistema de transport.





MAPA. SISTEMA DE MOBILITAT I COMUNICACIONS.

- S'ha elaborat un mapa global de l'illa 1: 70.000, i dues finestres de detall de les àrees urbanes rellevants a e 1:10.000 (Maó i Ciutadella) en el qual es mostren alguns aspectes significatius de la xarxa de transport i de les distàncies entre llocs de referència des del punt de vista comercial.

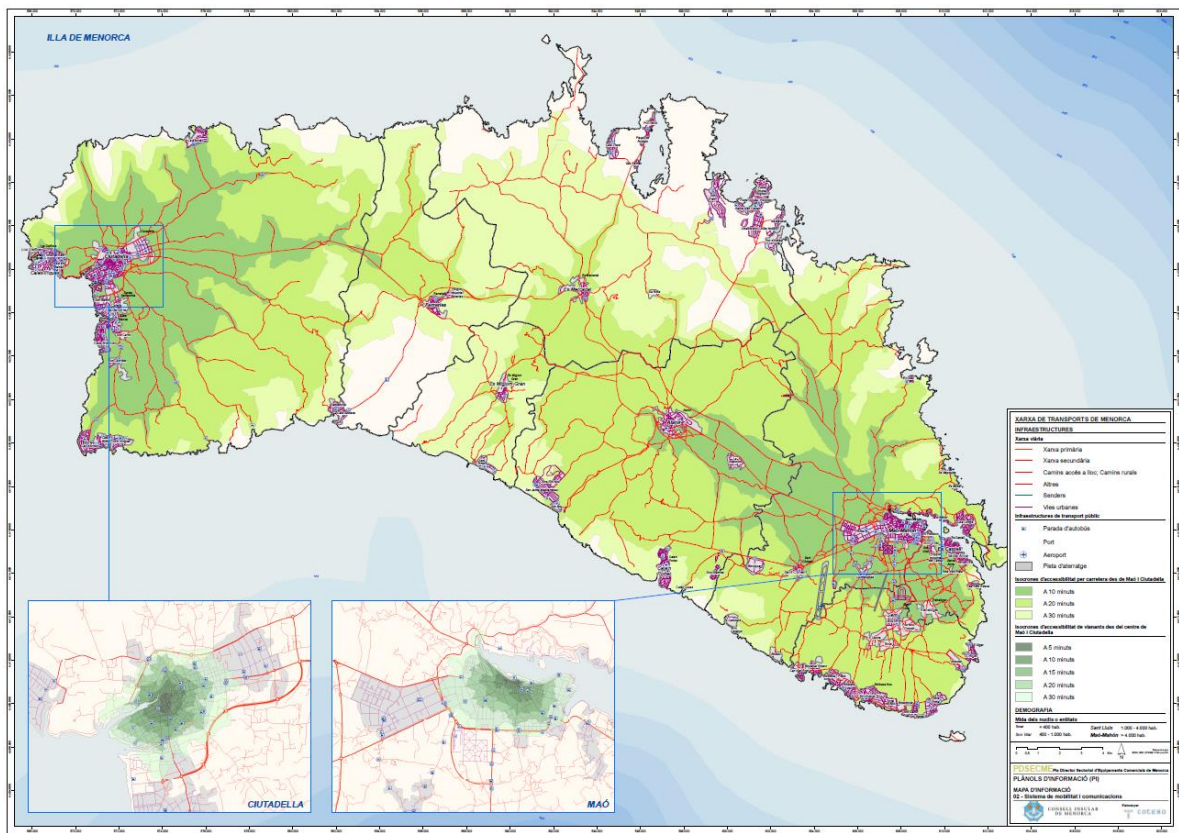
**PDSECME** Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Menorca

**PLÀNOLS D'INFORMACIÓ (PI)**

**MAPA D'INFORMACIÓ**  
02 - Sistema de mobilitat i comunicacions

Elaborat per:

CONSELL INSULAR DE MENORCA



El seu contingut és el següent:

- A la imatge central s'ha grafiat el **sistema de poblacions i les xarxes de transport**.

**Xarxa viària**




- Xarxa primària
- Xarxa secundària
- Camins accés a lloc; Camins rurals
- Altres
- Senders
- Vies urbanes

- Així mateix s'ha calculat i grafiat les àrees isòcrones, que es corresponen amb les poblacions i són zones de l'illa que es troben a una determinada distància (en temps) dels dos llocs de





referència (Maó i Ciutadella). Per a això s'han avaluat trajectes en cotxe de 10, 20 i 30 minuts, S'han ponderat les característiques del trànsit i velocitat en llocs complexos (ciutats, carreteres de menor rang, etc.).

### Isocrones d'accessibilitat per carretera des de Maó i Ciutadella

	A 10 minuts
	A 20 minuts
	A 30 minuts

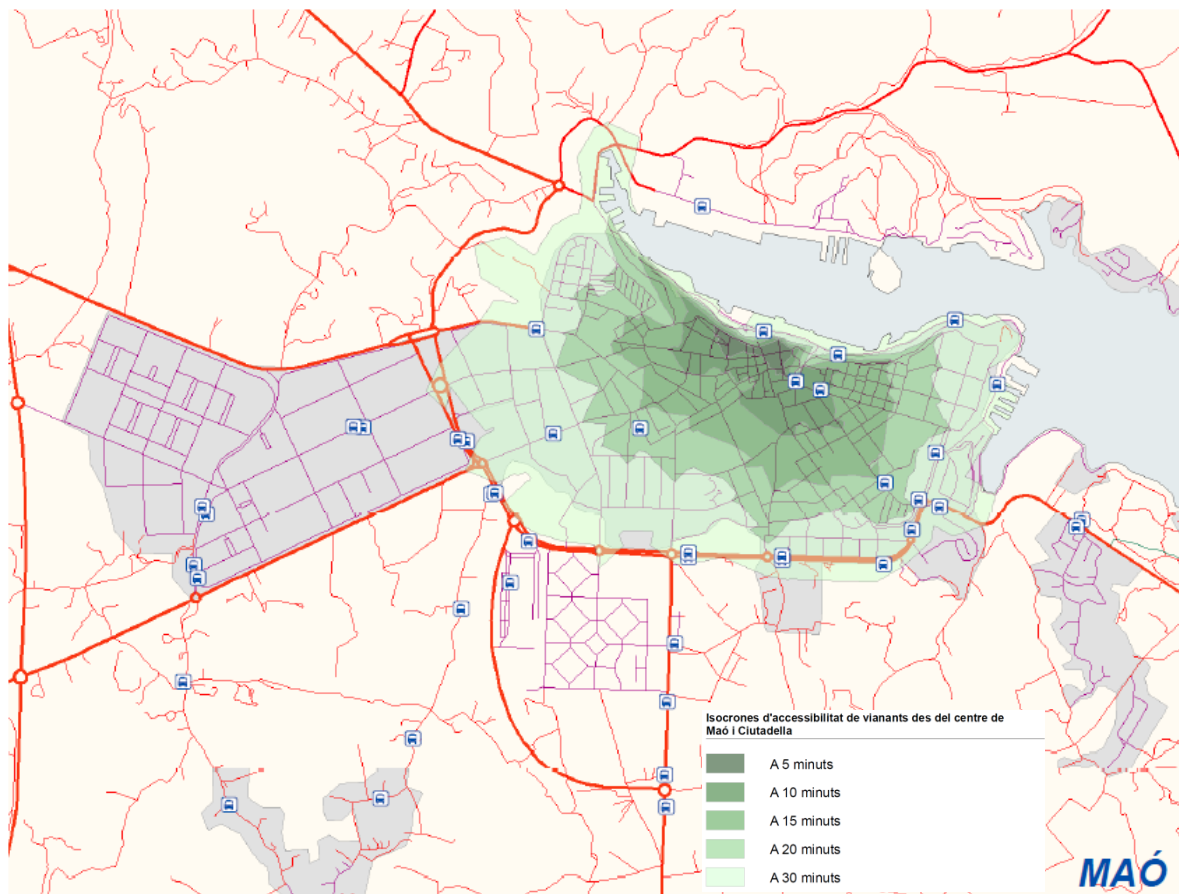
- S'han ubicat amb precisió i grafiat les parades de les línies d'autobús del TIB.

### Infraestructures de transport públic

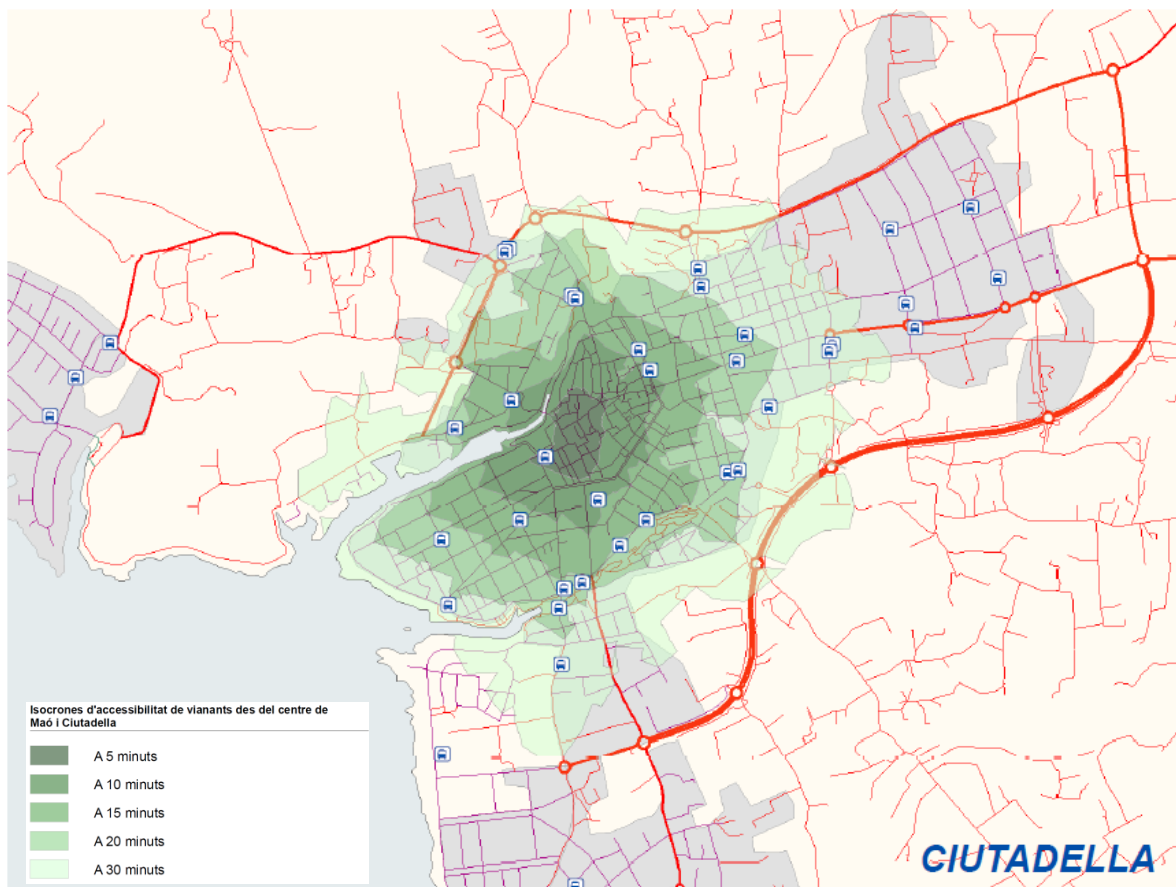
	Parada d'autobús
	Port
	Aeroport

S'ha desenvolupat un segon Mapa c de les zones urbanes principals de l'illa.

- Sobre un conjunt de finestres a escala 1 / 10.000.
- S'han grafiat isòcrones -en aquest cas de vianants- des de punts estratègics de les ciutats de Maó i Ciutadella. L'objectiu és identificar l'escala real de les dues ciutats per a un vianant, així com que àrees de nou creixement són externes a aquesta capacitat. S'han avaluat distàncies a 5, 10 15, 20 i 30 minuts, sabent les dificultats de mobilitat que tenen molts grups de la Ciutadania de.
- Així mateix s'han bolcat altres elements importants en el sistema de mobilitat: les zones centrals de vianants, els sistemes de calçades ciclistes, les zones d'aparcament



- A Maó s'han avaluat les isòcrones a peu prenent com a punt de referència la Plaça de la Constitució. Punt rellevant en l'àrea comercial de Maó. La totalitat de l'espai interior de la Ronda està dins d'aquest límit.



- Les isòcrones a Ciutadella han estat avaluades des de la Plaça de s'Esplanada, que si bé és el punt oest del centre comercial urbà, és el punt dotat de major accessibilitat. D'haver-se triat la Plaça d'Alfons III Conqueridor, -punt urbà així mateix significatiu- s'hagués inclòs una part més substancial de l'Eixample.