



CONSELL INSULAR
DE MENORCA

***PLA DIRECTOR SECTORIAL DE
EQUIPAMIENTOS COMERCIALES PARA
LA ISLA DE MENORCA***

**DOCUMENTO DE ANÁLISIS
DIAGNOSTICO Y AVANCE
BLOQUE 1.- INFORMACIÓN**





ÍNDICE

| | |
|---|----------|
| 1. INTRODUCCIÓN | 5 |
| 1.1. CONCEPTO DE PLAN DIRECTOR | 5 |
| 1.2. QUÉ ES EL PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES..... | 5 |
| 1.3. OBJETIVOS DEL PLAN DIRECTOR..... | 5 |
| 2. BLOQUE INFORMACIÓN | 7 |
| 2.1. ANÁLISIS DETALLADO DE NORMATIVA DE APLICACIÓN Y DE JURISPRUDENCIA RELEVANTE. 7 | |
| MARCO LEGISLACIÓN DE COMERCIO..... | 7 |
| INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL QUE AFECTAN AL ÁMBITO DEL PLAN DIRECTOR | 15 |
| MARCO URBANÍSTICO: LEGISLACIÓN ESTATAL Y AUTONÓMICA..... | 22 |
| INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO MUNICIPALES QUE REGULEN ASPECTOS DE LOS EQUIPAMIENTOS COMERCIALES Y SU ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA. | 28 |
| LA REGULACIÓN DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL Y SU COMPATIBILIDAD Y PERMISIVIDAD CON EL USO COMERCIAL..... | 29 |
| ANÁLISIS PORMENORIZADO DE LA REGULACIÓN DEL USO COMERCIAL EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO | 34 |
| TABLAS SÍNTESIS COMPARATIVAS DE LOS PARÁMETROS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO RESPECTO AL USO COMERCIAL..... | 77 |
| MAPA ANÁLISIS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA..... | 84 |
| 2.2. DIRECTORIO DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL E INVENTARIO DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES. | 85 |
| DATOS DEL ANUARIO ECONÓMICO DE LA CAIXA 2012 | 85 |
| PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL INVENTARIO DE GRANDES ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES. | 87 |
| EVOLUCIÓN RECIENTE Y TENDENCIAS: LICENCIAS DE GRANDES ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES CONCEDIDAS | 91 |
| INVENTARIO DE GRANDES ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES Y ÁREAS DE DENSIDAD COMERCIAL. | 92 |
| ANEXO CARACTERIZACIÓN COMERCIAL DE LAS ENTIDADES | 93 |
| MAPA “INVENTARIO DE LOS EQUIPAMIENTOS COMERCIALES EXISTENTES” (01) | 96 |
| 2.3. INFORMACIÓN DEMOGRÁFICA | 99 |
| LA POBLACIÓN SOBRE EL TERRITORIO DE MENORCA | 99 |
| SISTEMAS DE POBLAMIENTO A NIVEL DE ENTIDADES..... | 102 |
| CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN | 106 |
| EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN..... | 107 |
| CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN POR MUNICIPIOS, SU EVOLUCIÓN EN EL PERIODO 1998-2016 | 108 |
| POBLACIÓN POR ENTIDADES, Y SU EVOLUCIÓN EN EL PERIODO 2000-2016..... | 116 |
| LA FUERTE POLARIZACIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN MAÓ Y CIUTADELLA. | 119 |
| MAPA “ANÁLISIS DEMOGRÁFICO” | 121 |
| 2.4. CAPACIDAD DE ACOGIDA RESIDENCIAL Y TURÍSTICA..... | 125 |
| PARQUE DE VIVIENDAS EXISTENTE..... | 125 |
| DISPONIBILIDAD DE CAMAS EN ALOJAMIENTO TURÍSTICO | 128 |
| CÁLCULO DE LA CAPACIDAD MÁXIMA..... | 129 |
| 2.5. ESTUDIO DE LOS HÁBITOS GENERALES DE COMPRA Y COMERCIO. | 131 |
| CATEGORIZACIÓN DEL CONSUMO..... | 131 |
| DISTRIBUCIÓN DEL GASTO DE LOS HOGARES SEGÚN TIPO DE COMPRA | 131 |
| LA INFLUENCIA DEL TURISMO EN EL CONSUMO COMERCIAL..... | 133 |
| RELEVANCIA DEL SECTOR COMERCIAL Y VARIACIONES ESTACIONALES..... | 134 |
| CONOCIMIENTO DIRECTO DE LOS HÁBITOS DE COMPRA DE LOS CIUDADANOS: CUESTIONARIOS. | 139 |
| RESUMEN DE LOS RESULTADOS MÁS RELEVANTES: | 139 |
| 2.6. ANÁLISIS DE LA RED VIARIA Y LA MOVILIDAD..... | 147 |
| MAPA. SISTEMA DE MOVILIDAD Y COMUNICACIONES. | 151 |





1. INTRODUCCIÓN

1.1. CONCEPTO DE PLAN DIRECTOR

Art. 11. Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial:

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

En síntesis: un Plan Director es un instrumento de ordenación del territorio concebido para regular un sector.

1.2. QUÉ ES EL PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES

Atendiendo de manera específica al Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Menorca (PDSECMc):

- Es un **plan** porque debe servir para planificar el futuro.
- Es **director** porque afectará a otros documentos posteriores.
- Es **sectorial** porque se desarrolla para regular desde la perspectiva de un único sector.
- Es de **equipamientos comerciales**, ya que regula el sector del comercio, desde una perspectiva del interés público, esto es entendido como equipamiento al servicio de la población.

Las circunstancias actuales hacen que sea el momento adecuado para la redacción del Plan Director, motivado principalmente a los cambios legislativos sobre comercio, así como a la importancia que los cambios del sector comercial en lo relativo a su localización espacial e impacto sobre el sistema de movilidad de la isla.

1.3. OBJETIVOS DEL PLAN DIRECTOR.

En el marco de la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Illes Balears “*los consejos insulares, mediante las previsiones adecuadas en el plan territorial insular respectivo o a través de la elaboración y la aprobación específica de un **plan director sectorial**, deben establecer la ordenación y las medidas de fomento del sector comercial para conseguir un desarrollo armonioso y coherente de la ocupación y la utilización del suelo destinado al ejercicio de actividades comerciales.*”

El PDSECMc es consecuencia del desarrollo como un Plan Sectorial complementario que deberá regular desde una perspectiva de ordenación territorial la implantación de equipamientos comerciales.

Ordenarla implantación de los equipamientos comerciales requerirá definir las **pautas y limitaciones necesarias** que regulen su implantación. Las limitaciones que se impongan deberán atender a aspectos de interés general y derivarse de una visión urbanística y de ordenación del territorio.



Además de este objetivo general, el Plan Director deberá **establecer los aspectos que deban ser evaluados**, así como los **contenidos exigibles a las solicitudes de autorización** de un Equipamiento Comercial.

Deberá completar, de acuerdo con su naturaleza reglamentaria, el proceso de autorización de los equipamientos comerciales; para lo que establecerá una evaluación de las características del lugar (zona de la isla), del entorno (accesos, disponibilidades) y al entorno físico inmediato (usos existentes, estructura y dimensiones del sistema viario).

El PDSECM debe, en todo caso:

- **Servir de marco para la tramitación administrativa** de los permisos para la instalación de equipamientos comerciales para las administraciones responsables.
- **Establecer los requisitos, documentación y estudios necesarios** para su tramitación.
- Establecer unos **criterios generales o pautas de exigencias** en base a las características del tipo de centro comercial, adecuadas al contexto territorial en el que se pretenda su ubicación.
- Servir de **regulación complementaria para el planeamiento urbanístico municipal**. Para lo que establecerá los criterios y determinaciones vinculantes para la redacción del planeamiento urbanístico.



2. BLOQUE INFORMACIÓN

2.1. ANÁLISIS DETALLADO DE NORMATIVA DE APLICACIÓN Y DE JURISPRUDENCIA RELEVANTE.

Se analiza en este punto el marco normativo existente y su incidencia en el ámbito del Plan Director, atendiendo a los siguientes elementos:

- Marco legislativo de comercio: legislación europea, estatal y autonómica.
- Instrumentos de ordenación territorial que afectan al ámbito del Plan Director.
- Marco urbanístico: legislación estatal y autonómica.
- Instrumentos de planeamiento municipales que regulen aspectos de los equipamientos comerciales y su zonificación específica.

MARCO LEGISLACIÓN DE COMERCIO

LEGISLACIÓN EUROPEA.

DIRECTIVA 2006/123/CE, DE 12 DE DICIEMBRE, RELATIVA A LOS SERVICIOS DEL MERCADO INTERIOR

La Directiva 2006/123/CE, también conocida como Directiva de Servicios o Directiva Bolkestein, tomando el apellido del Comisario Europeo que la propuso y defendió, establece serias restricciones a las limitaciones en el ejercicio de las actividades económicas.

Es el texto de referencia que, al ser traspuesto a la legislación española, ha establecido los nuevos criterios sobre la regulación de centros comerciales. Esta circunstancia, ha supuesto la revisión de la regulación comercial en el Estado y en las CCAA con un difícil proceso que va, entre el carácter liberalizador que promueve la Directiva, y el desarrollo regulatorio relativo a los centros comerciales que intentaba –con carácter general– limitar la aparición de centros comerciales de gran tamaño, periféricos y de gran impacto sobre el comercio tradicional, y por ende sobre los tejidos urbanos tradicionales.

La Directiva, y su transposición e interpretación, han supuesto la reforma del marco legislativo sobre regulación de actividades comerciales y, por lo tanto, de los argumentos del Tribunal Supremo en los conflictos jurídicos.

La Directiva tiene un objetivo amplio:

La eliminación de las barreras que obstaculizan el desarrollo de las actividades de servicios entre Estados miembros es un medio esencial de reforzar la integración entre los pueblos de Europa y de fomentar un progreso económico y social equilibrado y sostenible.

Establece un criterio de simplificación administrativa:

Reducir el número de procedimientos y trámites aplicables a las actividades de servicios y en asegurarse de que dichos procedimientos y trámites son indispensables para conseguir un objetivo de interés general y de que no existen solapamientos entre ellos, tanto en el contenido como en la finalidad.

Sin embargo, reconoce de forma explícita:



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

Y reconoce como razones de “interés general”:

Por ejemplo, la protección del medio ambiente justifica que se exija una autorización individual para cada instalación física en el territorio nacional. Esta disposición no afecta a las competencias regionales o locales sobre concesión de autorizaciones en los Estados miembros.

LEGISLACIÓN ESTATAL.

LEY 17/2009, DE 23 DE NOVIEMBRE, SOBRE EL LIBRE ACCESO A LAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS Y SU EJERCICIO.

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

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

Prevé, por tanto, la libertad de establecimiento (art. 4), indicando para ello los principios aplicables a los requisitos exigidos (art. 9), que deberán basarse en criterios de no discriminación, justificación en base al interés general, proporcionalidad, claridad, objetividad, publicidad y transparencia, y prohibiendo supeditar el acceso a una actividad de servicios en, entre otros, requisitos de naturaleza económica (art. 10).

Como consecuencia de la aprobación de la Ley 17/2009 fue necesario adaptar el marco normativo estatal de rango legal a lo dispuesto en ella, para lo cual se aprobó la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, que modificaba 48 leyes. De ahí que sea también conocida como Ley Ómnibus.

La Ley de Ordenación del Comercio Minorista y la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental fueron, sin embargo, objeto de adaptación por medio de leyes específicas.

LEY 7/1996, DE 15 DE ENERO, DE ORDENACIÓN DEL COMERCIO MINORISTA Y MODIFICACIONES.

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

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



Sucesivas reformas de la ley han modificado el artículo 6, en relación con la instalación de establecimientos comerciales, dejando su redacción consolidada como sigue:

Artículo 6. Apertura, traslado o ampliación de establecimientos comerciales.

1. *Con carácter general, la apertura, traslado o ampliación de establecimientos comerciales no estará sujeta a régimen de autorización.*

2. *No obstante lo anterior, la apertura, traslado o ampliación de establecimientos comerciales podrá quedar sometida a una única autorización que se concederá por tiempo indefinido cuando las instalaciones o infraestructuras físicas necesarias para el ejercicio de la actividad sean susceptibles de generar daños sobre el medio ambiente, el entorno urbano y el patrimonio histórico-artístico, y estas razones no puedan salvaguardarse mediante la presentación de una declaración responsable o de una comunicación previa. El régimen de autorización deberá estar motivado suficientemente en la ley que establezca dicho régimen.*

3. *Las autorizaciones o declaraciones responsables para la apertura o ampliación del establecimiento no podrán contemplar requisitos que no estén ligados específicamente a la instalación o infraestructura y deberán estar justificados en razones imperiosas de interés general.*

En todo caso los requisitos deberán ser no discriminatorios, proporcionados, claros e inequívocos, objetivos, hechos públicos con antelación, predecibles, transparentes, accesibles, y atenderán únicamente a criterios basados en las razones señaladas en el apartado 2.

4. *En ningún caso, podrán establecerse requisitos de naturaleza económica, entre otros, aquellos que supediten el otorgamiento de la autorización a la prueba de la existencia de una necesidad económica o de una demanda en el mercado o a un exceso de la oferta comercial, a que se evalúen los efectos económicos, posibles o reales, de la actividad o a que se haga una apreciación de si la actividad se ajusta a los objetivos de programación económica establecidos por la autoridad competente, o aquellos que puedan directa o indirectamente ir dirigidos a la defensa de un determinado modelo económico o empresarial dentro del sector. Asimismo se prohíbe la intervención de competidores en los procedimientos de autorización que en su caso se establezcan para la instalación de establecimientos comerciales.*

Los regímenes de intervención administrativa se ajustarán a lo previsto en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio y a la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado. En concreto, no podrán contener requisitos prohibidos del artículo 10 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, ni actuaciones que limiten la libertad de establecimiento y la libertad de circulación del artículo 18 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre.

5. *El otorgamiento de las autorizaciones a que se refieren los apartados anteriores corresponderá a la administración territorial competente. El procedimiento administrativo integrará todos los trámites necesarios para la apertura, traslado o ampliación de los establecimientos comerciales. Las solicitudes presentadas deberán resolverse y notificarse al interesado en un plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual, se entenderá estimada la solicitud por silencio administrativo.*



Las autorizaciones podrán transmitirse a terceros previa comunicación a la administración otorgante.

LEY 12/2012. DE 26 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES DE LIBERALIZACIÓN DEL COMERCIO Y DETERMINADOS SERVICIOS

El Título I de esta Ley trata de medidas de impulso del comercio. Su objetivo principal es:

el impulso y dinamización de la actividad comercial minorista y de determinados servicios mediante la eliminación de cargas y restricciones administrativas existentes que afectan al inicio y ejercicio de la actividad comercial, en particular, mediante la supresión de las licencias de ámbito municipal vinculadas con los establecimientos comerciales, sus instalaciones y determinadas obras previas.

En su artículo 3 se establece la inexigibilidad de licencia previa para el inicio y desarrollo de determinadas actividades comerciales y servicios:

Artículo 3. Inexigibilidad de licencia.

1. Para el inicio y desarrollo de las actividades comerciales y servicios definidos en el artículo anterior, no podrá exigirse por parte de las administraciones o entidades del sector público la obtención de licencia previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la posibilidad misma de la apertura del establecimiento correspondiente.

(...)

Las actividades comerciales y de servicios a las que hace referencia se identifican en el artículo 2 de la Ley, cuya redacción consolidada es como sigue: sucesivas modificaciones (Ley 20/2013 y Ley 14/2013)

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

*1. Las disposiciones contenidas en el Título I de esta Ley se aplicarán a las actividades comerciales minoristas y a la prestación de determinados servicios **previstos en el anexo de esta Ley**, realizados a través de establecimientos permanentes, situados en cualquier parte del territorio nacional, y cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a **750 metros cuadrados**.*

(...)

La redacción inicial de la Ley establecía el límite de la superficie útil de exposición y venta al público en 300 m² y en sucesivas modificaciones (Ley 20/2013 y Ley 14/2013), queda definida en 750 m².

LEY 20/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE GARANTÍA DE LA UNIDAD DE MERCADO.

Esta ley desarrolla los principios generales necesarios para garantizar la unidad de mercado.



Artículo 26. Procedimiento en defensa de los derechos e intereses de los operadores económicos por las autoridades competentes.

4. Para la resolución de esta reclamación, las autoridades competentes actuarán y cooperarán a través de la red de puntos de contacto para la unidad de mercado y solución de diferencias; serán puntos de contacto:

a) La Secretaría del Consejo para la Unidad de Mercado.

b) La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

c) Cada departamento ministerial.

d) La autoridad que designe cada Comunidad Autónoma o Ciudad con Estatuto de Autonomía.

En ese sentido señalar que el **Institut d'Estudis Autònoms** de les IB (IEA) ha sido designado como autoridad o punto de contacto para los procesos relativos a los mecanismos de protección de los operadores económicos, consumidores y usuarios en el ámbito de dicho marco legal (BOIB núm. 77 de 7/06/2014); y por lo tanto ese organismo regula en la comunidad autónoma de las Islas baleares el plan de racionalización normativa de la unidad de mercado.

LEGISLACIÓN DE LAS ILLES BALEARS.

ANTECEDENTES

El origen de la atribución a las Illes Balears de la competencia en materia de comercio interior proviene del artículo 1 de la Ley Orgánica 2/1996, de 15 de enero, complementaria de la Ordenación del Comercio Minorista, materializada en la reforma del Estatuto de 1999.

La última reforma del Estatuto, del año 2007, confirma, en su artículo 30.42, la atribución de competencias exclusivas en materia de comercio interior, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 38, 131 y en los números 11 y 13 del apartado 1 del artículo 149 de la Constitución. Estas competencias comprenden, entre otros aspectos, la ordenación de la actividad comercial y las condiciones para ejercer la actividad comercial.

La Ley 11/2001 de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Illes Balears, constituye la legislación que desarrolla las competencias en materia de comercio. Fue modificada, entre otras, por la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE.

En ella se establece el régimen administrativo de los establecimientos comerciales, definiendo este concepto, categorizando el gran establecimiento comercial y definiendo la licencia autonómica para la implantación, ampliación de la actividad o el traslado de estos últimos.

LEY 11/2014, DE 15 DE OCTUBRE, DE COMERCIO DE LAS ILLES BALEARS.

Con objeto de adaptar el marco legal que regula el comercio en las Illes Balears a los numerosos cambios habidos desde su aprobación, se opta por desarrollar una nueva Ley de comercio que deroga la Ley 11/2001, y que trata de fijar una regulación "*clara y sistemática de la actividad comercial*".



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

- **La regulación de conceptos básicos:** definiciones, concepto de establecimiento comercial y categorías.
- **La simplificación administrativa:** simplificación documental de los procesos administrativos, supresión del Registro General de Comercio, etc.
- **La regulación de la instalación de los establecimientos comerciales,** fijando un límite general de impacto territorial para condicionar la determinación de los grandes establecimientos comerciales en el ámbito de la comunidad autónoma de las Illes Balears. Para ello:
 - Se establece el concepto y las categorías de los establecimientos comerciales.
 - Se mantiene un régimen de autorización autonómica para los grandes establecimientos comerciales y se regula el procedimiento para la obtención de la autorización (art.14).
 - Exige la condición de solar. La construcción de cualquier gran centro comercial deba situarse en una parcela de suelo urbano con condición de solar.(art.14 3)
 - Apuesta decidida por el comercio urbano, con la inclusión de la figura de los centros comerciales urbanos, propiciando la revitalización de la actividad comercial con la promoción del comercio de proximidad y que evite los desplazamientos.
- **Limitación el ámbito de aplicación de la ley,** de manera estricta, a la actividad comercial. No incluye, por tanto, la regulación de la ordenación territorial, que tiene que ser objeto de una regulación específica, previendo para ello únicamente la necesidad de que los consejos insulares establezcan la ordenación y las medidas de fomento del sector comercial para un desarrollo armónico del uso del suelo. Así, el Preámbulo de la ley, señala:

*“Esta ley no establece ninguna limitación fundamentada en razones de planificación económica, que son las prohibidas, sino que pretende **preservar el medio ambiente** y que, **mediante los planes directores sectoriales** que aprobarán los consejos insulares, se proceda a **un crecimiento ordenado de los establecimientos comerciales** que tenga en cuenta el hecho diferencial de ser un archipiélago, las diferentes características de cada una de las islas y el **valor innegable de nuestro medio ambiente**”.*

DECRETO LEY 2/2015, DE 24 DE JULIO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE GRANDES ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES

Modifica aspectos puntuales de la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Islas Baleares, con objeto de adaptar esta al marco básico estatal. Para ello, se realizan los siguientes ajustes:

- **Licencia única y autonómica:** Modifica el artículo 13 para establecer que el procedimiento de obtención de la autorización comercial es único y de competencia autonómica, y que integrará la intervención de las otras administraciones con competencias sectoriales afectadas, de manera que el operador vea simplificada su tramitación.
- **Ajuste de procedimiento y plazo para la autorización:** Modifica el artículo 14, para establecer una regulación mínima del procedimiento para la obtención de la autorización comercial, así como para adaptar los plazos de su tramitación y el sentido del silencio a lo establecido en la legislación estatal básica.
- **Requisitos específicos de zonas de gran afluencia turística:** Se reforma el apartado 8 del artículo 22, adaptando los requisitos para la declaración de zona de gran afluencia turística a las últimas modificaciones que ha sufrido la legislación estatal básica.
- **Silencio positivo en el procedimiento:** Se modifica el apartado 3 del artículo 23 para adaptar el sentido del silencio a lo establecido en la legislación estatal básica en materia de procedimiento.



LEY 17/2016, DE 16 DE DICIEMBRE, DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 11/2014, DE 15 DE OCTUBRE, DE COMERCIO DE LAS ILLES BALEARS

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

- Se incluye en la tramitación de la autorización comercial de grandes establecimientos comerciales **un informe favorable de los ayuntamientos y consejos insulares competentes sobre su incidencia en las infraestructuras y servicios públicos**, con objeto de preservar y asegurar la movilidad ante el impacto que pudiera generar la implantación de este tipo de establecimientos.
- Regulación de los domingos y festivos de apertura autorizada.
- Diversos ajustes en la regulación de las zonas de gran afluencia turística, de manera especial cuando estas zonas abarquen polígonos industriales.
- Se establecen nuevas funciones para la Comisión Interinsular Asesora de Comercio.
- La adecuación al marco básico estatal en la clasificación de diversas infracciones administrativas.

Ley 1/2017, de 12 de mayo, de Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de las Islas Baleares (BOIB núm. 61, de 8 de mayo de 2017)

En su disposición adicional segunda modifica el artículo 19 de la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las islas baleares.

CONCLUSIONES

El marco jurídico referido en los apartados anteriores, así como las interpretaciones y la jurisprudencia generada permiten definir el **marco en el que puede operar el Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Menorca**.

La Directiva de servicios de mercado interior, señala de forma explícita que las posibles limitaciones de una autorización de implantación de un establecimiento comercial a **razones imperiosas de interés general**.

El artículo 4 de la Directiva, define “razón imperiosa de interés general” como:

*Razón reconocida como tal en la **jurisprudencia del Tribunal de Justicia**, incluidas las siguientes: el orden público, la seguridad pública, la protección civil, la salud pública, la preservación del equilibrio financiero del régimen de seguridad social, la protección de los consumidores, de los destinatarios de servicios y de los trabajadores, las exigencias de la buena fe en las transacciones comerciales, la lucha contra el fraude, **la protección del medio ambiente y del entorno urbano**, la sanidad animal, la propiedad intelectual e industrial, la conservación del patrimonio histórico y artístico nacional y los objetivos de la política social y cultural.*

Entre las razones imperiosas reconocidas por el Tribunal de Justicia se incluyen, entre otras:



- **La protección del medio ambiente y del entorno urbano.**
- **La ordenación del territorio.**
- **La conservación del patrimonio histórico y artístico.**

La Ley 17/2009 que traspone esta directiva al ordenamiento jurídico español señala que los requisitos que se establezcan, justificados en razones de interés general, deben basarse en criterios de:

- No discriminación.
- Proporcionalidad.
- Claridad.
- Objetividad.
- Publicidad.
- Transparencia.

Se prohíbe supeditar el acceso a una actividad de servicios en, entre otros, requisitos de naturaleza económica. No se podrán, por tanto, limitar o posibilitar la implantación de equipamientos comerciales, si se justifica:

- Como consecuencia de una valoración de la oferta y la demanda comercial.
- En base al impacto sobre los competidores.
- Por acreditar la existencia de una necesidad económica o de demanda en el mercado.
- Combinar la protección del comercio tradicional con la garantía.
- En base a la libre competencia –mejor y suficiente concurrencia–, buscando el beneficio último del consumidor.
- Proteger los intereses de los comerciantes ya establecidos, eliminando o frenando la implantación de futuros competidores.

A modo de conclusiones se puede señalar que **los instrumentos de ordenación del territorio tienen capacidad de ordenar la implantación de equipamientos comerciales sobre criterios basados en la protección del medio ambiente y el entorno urbano**, así como dar respuesta a los **problemas territoriales y urbanísticos** que se derivan de su instalación: **condicionamiento de la clase de suelo, accesibilidad, movilidad, impacto paisajístico, integración urbana, etc.**

Los regímenes de autorización previstos deberán aplicarse de manera no discriminatoria, justificadas en razones imperiosas de interés general, adecuadas al objetivo previsto y que no vayan más allá de lo necesario para alcanzar dicho objetivo.



INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL QUE AFECTAN AL ÁMBITO DEL PLAN DIRECTOR

LOT. LEY 14/2000, DE 21 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.

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

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

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

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

- **Contenido**

a) Definición de los objetivos que se persiguen con el plan.

b) Análisis de los aspectos sectoriales a los cuales se refiere el plan y formulación de un diagnóstico de eficacia en relación con el sistema general de asentamientos humanos, con la actividad económica y con el medio ambiente y los recursos naturales.

c) Articulación con los planes territoriales insulares y con el planeamiento municipal existente, con determinación expresa de las vinculaciones que se creen.

d) Justificación y definición del esquema general de las infraestructuras, las obras, las instalaciones y los servicios que se prevean, teniendo en cuenta la incidencia ambiental.

....

g) Estudio económico financiero que valore las obras y las actuaciones y establezca los recursos directos e indirectos con los que se pretenden financiar.

h) Fijación de los sistemas de ejecución, de las prioridades y de la programación de las actuaciones.

i) Medidas de apoyo encaminadas a promover las actuaciones que favorezcan la consecución de los objetivos señalados.

j) Medidas encaminadas a minimizar el impacto de las infraestructuras sobre el medio y a conseguir un uso sostenible de los recursos naturales.

- **Procedimiento de elaboración**

a) El procedimiento debe iniciarse por el órgano competente de acuerdo con el reglamento orgánico de cada consejo insular.

b) La aprobación inicial corresponde al Pleno del consejo insular.

c) Acordada la aprobación inicial, el plan debe someterse a información pública y a consulta de las administraciones interesadas, en los mismos términos previstos para la tramitación de los planes territoriales insulares.



d) Una vez redactado el texto definitivo del plan, será aprobado por el Pleno del consejo insular, previo informe de la Comisión de Coordinación de Política Territorial.

DOT. LEY 6/1999, DE 3 DE ABRIL, DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LAS ILLES BALEARS

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

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

- **Tramitación.**

Artículo 13

1. Los instrumentos para la ordenación de las áreas homogéneas de carácter supramunicipal son los planes territoriales parciales previstos en la Ley 8/1987, de 1 de abril, de ordenación territorial de las Illes Balears.

2. La aprobación de los planes territoriales parciales implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes con la finalidad de expropiación o de imposición de servidumbres.

Artículo 14

La redacción y la aprobación, mediante decreto, de los planes territoriales parciales corresponde al Gobierno de las Illes Balears que los tramitará de acuerdo con el artículo 19.1 de la Ley 8/1987, de 1 de abril, de ordenación territorial de las Illes Balears, con el informe previo, de acuerdo con las competencias respectivas, de los consejos insulares, de la Delegación del Gobierno en las Illes Balears, de las mancomunidades y de los ayuntamientos afectados. En todo caso, en la elaboración del instrumento se cumplirá lo que dispone el artículo 80.1 de esta ley.

- **Ámbito y criterios para la redacción del Plan Territorial Parcial de Menorca.**

Artículo 44

Atendiendo a las especiales características de cada zona, el Plan Territorial Parcial de Menorca ordenará su ámbito territorial según los siguientes criterios:

- 1. El equilibrio interterritorial.*
- 2. La coordinación supramunicipal entre los Ayuntamientos.*
- 3. La promoción del patrimonio natural y de las actividades agrarias.*



4. *La reconversión territorial y la estructuración de los procesos de desarrollo urbano.*

5. *La incorporación y la previsión de la estructura territorial de la isla de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial y con el Plan Hidrológico de las Illes Balears, considerando el eje Maó-Ciutadella de Menorca.*

PTI. PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MENORCA (AP. DEFINITIVA 25/04/2003) Y MODIFICACIONES POSTERIORES

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

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

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

1. *Les solucions i decisions sectorials i urbanístiques han de respondre als principis següents:*
 - 1.1. *Promoció de la competència i competitivitat de les empreses comercials detallistes, tot limitant les posicions de predomini.*
 - 1.2. *Manteniment de la funció comercial com a element rellevant de la base econòmica local.*
 - 1.3. *Aprovisionament habitual a escala local, a fi de reduir els desplaçaments.*
 - 1.4. *Flexibilitat en l'oferta, donada l'estacionalitat de la demanda.*

Además, establece las siguientes previsiones:

2. *Exclusió completa de l'ús de gran superfície comercial i, en general, dels establiments no especialitzats (en règim d'autoservei) de grans dimensions (segons la normativa autonòmica de comerç detallista).*
3. *Absoluta preferència de la fórmula de “centres comercials oberts” als nuclis urbans principals.*
4. *Consolidació i foment, als restants nuclis urbans, de la funció comercial en zones delimitades a l'interior dels nuclis urbans, tot i que els establiments també s'hi poden ubicar, bé de manera dissociada, bé de forma integrada si això és possible (mercats, mini centres comercials), amb facilitació de la implantació d'establiments que operin com “locomotors” (supermercats, establiments d'artesanía) i comerços de comparació i foment de l'associacionisme entre els comerciants. En tot cas, l'ordenació urbanística municipal ha d'atendre els aspectes relacionats amb la funcionalitat i el paisatge urbans.*
5. *Permissió, a les perifèries dels principals nuclis i d'urbanitzacions litorals de moderada o baixa densitat, d'establiments no especialitzats en règim d'autoservei orientats sobre tot al consum freqüent (autoserveis, superserveis o supermercats).*



En el cas de les perifèries urbanes de les dues ciutats mésgrans, 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 minorista preexistent.

- 6. Permissió, a les urbanitzacions sorgi desamb 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 exerceix in funcions d'informació, facilitació d'intercanvis i difusió d'innovacions.*

No obstante estas previsiones se han visto alteradas de forma sustancial por lo expresado en la Norma territorial Cautelar que anula gran parte de este artículo, y que se desarrolla en el punto siguiente.



NTT - NORMA TERRITORIAL TRANSITORIA (APROBACIÓN DEFINITIVA 22/12/2014, BOIB 05/01/2015)

La Norma Territorial Transitoria (NTT) establece correcciones en la nueva regulación de los equipamientos comerciales, de forma acorde a la Directiva 2006/123/CE, de Servicios de mercado interior.

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

De acuerdo con el artículo 4 de la NTT

Artículo 4. Equipamiento comercial

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

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

Article 18. Ús del sòl per a equipament comercial

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

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

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



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

- a) Promoción de la libre competencia y de la competitividad de las empresas comerciales detallistas.
- b) Mantenimiento del comercio como elemento relevante de la base económica local.
- c) Aprovechamiento habitual a escala local, para reducir los desplazamientos.
- d) Flexibilidad en la oferta, dada la estacionalidad de la demanda.

DEROGACIÓN PARCIAL DE LA NORMA TERRITORIAL TRANSITORIA (APROBACIÓN DEFINITIVA 16/10/2017, BOIB 28/10/2017)

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

NORMA TERRITORIAL CAUTELAR (46 NTC 16101) PREVIA A LA FORMULACIÓN DEL PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES DE MENORCA (AP. DEFINITIVA 18/07/2016, BOIB 21/07/2016)

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

En ella se establece un **régimen transitorio** para la implantación de grandes establecimientos comerciales, hasta la aprobación definitiva del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Menorca.

Los principales aspectos regulados son:

- Recoge la regulación de grandes establecimientos comerciales conforme la redacción de la Ley 11/2014 de Comercio:
 - Se **define gran establecimiento comercial**, para el ámbito de la isla de Menorca, a los establecimientos comerciales al por mayor o al detalle, individuales o colectivos, que tengan una superficie útil para la exposición y la venta superior a 400 m².
 - Señala, así mismo, **excepciones** para establecimientos de exposición y venta de determinados productos (de venta especial), estableciendo para estos su consideración como gran establecimiento comercial para aquellos con una superficie útil para la exposición y venta superior a 1.500 m².
 - Los mercados municipales y ambulantes no tienen consideración de gran establecimiento comercial. En el caso de establecimientos individuales ubicados dentro de los mercados municipales que superen los límites de superficie de exposición y venta definidos tendrán la consideración de gran establecimiento comercial.



- **Suspende cautelarmente la implantación** de grandes establecimientos comerciales en la isla.
- El régimen establecido por la Norma Territorial Cautelar no será de aplicación a los establecimientos comerciales que hayan obtenido la autorización autonómica para su instalación con anterioridad a aprobación inicial (Disposición transitoria)

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

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

Más allá de la legislación autonómica (tal y cómo se menciona en la Memoria Justificativa de la NTC)

Se cuenta con el marco que el legislador estatal ha ido elaborando para adaptarse a las directivas europeas y que ha dado lugar a la reforma, mediante el Real Decreto ley 20/2012, de 13 de julio, de **medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad**, de las leyes estatales 7/1996, de 15 de enero, de **ordenación del comercio al por menor**, y 1/2004, de 21 de diciembre, de **horarios comerciales**, con la finalidad esencial de impulsar la dinamización de la actividad comercial al por menor y eliminar las cargas y restricciones administrativas en el ejercicio de esta actividad.



MARCO URBANÍSTICO: LEGISLACIÓN ESTATAL Y AUTONÓMICA.

RECOPIACIÓN DE NORMATIVA URBANÍSTICA

• LEGISLACIÓN ESTATAL

- REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31/10/2015).
- LEY 22/1988, de 28 de julio, de Costas (BOE 29/07/1988)
- REAL DECRETO 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (BOE 23/07/1997).
- REAL DECRETO 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (BOE 9/11/2011; CE BOE 16/03/2012).

• LEGISLACIÓN DE LAS ILLES BALEARS

○ NORMAS DE RANGO LEGAL

- LEY 9/1990, de 20 de junio, de atribución de competencias a los Consejos Insulares en materia de urbanismo y habitabilidad (BOIB 24/07/1990).
- LEY 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las islas Baleares (BOIB 9/03/1991).
- LEY 1/1994, de 23 de marzo, sobre Condiciones para la Reconstrucción en Suelo No Urbanizable de Edificios e Instalaciones afectadas por Obras Públicas o Declaradas de Utilidad Pública y Ejecutadas por el Sistema de Expropiación Forzosa (BOIB 19/04/1994).
- LEY 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares (BOIB 15/07/1997; CE BOIB 17/07/1997).
- LEY 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial y Medidas Tributarias (BOIB 17/04/1999).
- LEY 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial (BOIB 27/12/2000; CE BOIB 23/02/2002).
- LEY 2/2001, de 7 de marzo, de Atribución de Competencias a los Consejos Insulares en Materia de Ordenación del Territorio (BOIB 15/03/2001).
- LEY 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears (BOIB 17/05/2008).
- LEY 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública (BOIB 17/05/2008).
- LEY 2/2009, de 19 de marzo, de rehabilitación y mejora de barrios de los municipios de las Illes Balears (BOIB 26/03/2009).
- LEY 10/2010, de 27 de julio, de medidas urgentes relativas a determinadas infraestructuras y equipamientos de interés general en materia de ordenación territorial, urbanismo y de impulso a la inversión (BOIB 5/08/2010; CE BOIB 19/10/2010).
- LEY 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible (BOIB 23/06/2012).
- LEY 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (BOIB 29/03/2014; CE BOIB 12/06/2014).



- NORMAS VIGENTES QUE APRUEBAN INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA
 - DECRETO LEY 3/2014, de 5 de diciembre, de medidas urgentes destinadas a potenciar la calidad, la competitividad y la desestacionalización turística en las Illes Balears (BOIB 6/12/2014).
- NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO
 - DECRETO 38/1987, de 4 de junio, sobre la recepción de urbanizaciones por parte de los Ayuntamientos (BOIB 18/06/1987).
 - DECRETO 72/1994, de 26 de mayo, por el que se regula la formulación, tramitación y aprobación de los Planes o Normas de Ordenación del Litoral (BOIB 23/06/1994; CE BOIB 29/09/1994).
 - DECRETO 2/1996, de 16 de enero, sobre regulación de las capacidades de población en los instrumentos de planeamiento general y sectorial (BOIB 30/01/1996).
 - DECRETO 13/2001, de 2 de febrero, de organización y funcionamiento de la Comisión de Coordinación de Política Territorial (BOIB 10/02/2001).

LEGISLACIÓN ESTATAL

REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA. (LEGISLACIÓN ESTATAL)

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, tiene por objeto aclarar, regularizar y armonizar la terminología y el contenido dispositivo de la Ley del Suelo y la Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, así como, estructurar y ordenar en una única disposición general los preceptos de diferente naturaleza y alcance que contienen aquéllas.

La legislación estatal plantea, como principio rector de la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo, el de desarrollo territorial y urbano sostenible, que se puede concretar en los siguientes aspectos:

- Principio de desarrollo sostenible debe guiar la acción pública.
- El uso racional de los recursos.
- Criterio de prioridad de integración de los usos compatibles.
- Criterio de movilidad sostenible.
- Criterio de asunción de todas las cargas en las acciones urbanizadoras uso del suelo.

Artículo 3. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.

1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.

2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:

...



3. Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que **el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional**. En particular:

...

e) Garantizarán el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.

f) Garantizarán la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.

g) **Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles** con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

...

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

LEY 2/2014, DE 25 DE MARZO, DE ORDENACIÓN Y USO DEL SUELO DE LAS ILLES BALEARS

La Ley 2/2014 de ordenación y uso del suelo establece el régimen jurídico general regulador de la actividad administrativa en materia de urbanismo en las Illes Balears, y definir el régimen jurídico urbanístico de la propiedad del suelo de acuerdo con su función social.

La ley autoriza a los consejos insulares a desarrollarla reglamentariamente.

- **Principios básicos**

La ley establece, los siguientes principios básicos y aspectos de interés en la regulación urbanística y, de manera concreta, en la ordenación de los equipamientos comerciales.

- **El desarrollo sostenible como principio estructurante:**

El carácter estructurante del principio de desarrollo sostenible, sostenibilidad que debe tener en cuenta tres pilares básicos: el ambiental, el social y el económico. (Preámbulo)

- **La actividad urbanística es una función pública que diseña el modelo territorial local.**

La actividad urbanística es una función pública que diseña el modelo territorial local y determina las facultades y los deberes del derecho de propiedad del suelo de acuerdo con su destino. Comprende la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, del subsuelo y del vuelo; la urbanización y la edificación teniendo en



cuenta las consecuencias para el entorno; y la regulación del uso, la conservación y la rehabilitación de las obras, los edificios y las instalaciones. (Art. 2)

- **La prioridad de compleción y conservación y reconversión y reutilización de los suelos frente a la construcción dispersa o fuera del tejido urbano.**

a) Materializar un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio municipal, racionalizando las previsiones de la capacidad de población y degradados, y la compactación urbana y la rehabilitación, en lugar de nuevas transformaciones de suelo, la dispersión de la urbanización y la construcción fuera del tejido urbano. En este sentido se evitará la creación de nuevos núcleos de población y se preservarán del desarrollo urbanístico los espacios más valiosos y las zonas de riesgo. (Art. 3.2)

- **Los instrumentos de planeamiento están sujetos a su relación con la legislación sectorial:**

Los instrumentos de ordenación urbanística deberán tener en cuenta las determinaciones que se establecen en la legislación sectorial que fijen deberes concretos de regulación del sector correspondiente en estos instrumentos. Corresponde a los organismos que tienen la competencia sectorial respectiva velar por la adecuación de estos instrumentos a las determinaciones de la legislación sectorial mediante la emisión, en su caso, de los informes preceptivos, y el resto de acciones y medios que establece la legislación aplicable. (Art. 8.1)

- **Los propietarios de los nuevos desarrollos deben asumir todas las cargas urbanísticas.**

c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas urbanísticos generales exteriores a la actuación urbanística y las obras para la ampliación o el reforzamiento de estos sistemas que sean necesarias como consecuencia de la magnitud de dicha actuación, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico general.

Entre estas obras e infraestructuras se entienden incluidas, de acuerdo con su normativa reguladora, las de potabilización, suministro y depuración de agua, así como la obligación de participar en los costes de implantación de las infraestructuras de transporte público que sean necesarias para que la conectividad del sector sea la adecuada. (Art. 33.2)

ASPECTOS RESEÑABLES DE LA REGULACIÓN URBANÍSTICA DEL USO COMERCIAL.

- **La Ley 8/2012 de 19 de julio de Turismo de las Illes Balears posibilita otras situaciones con aparición de comercio.**

Regula en su artículo 32, Principio de Uso Exclusivo, apartado 4, las posibilidades de usos compatibles con el uso turístico, entre muchos otros el uso comercial:

Serán usos compatibles y secundarios al turístico, y que podrán recogerse en los diferentes instrumentos de planeamiento, los siguientes:

....

c) Comercial...



- **La singularidad urbanística de los centros comerciales como generadores de movilidad**

Los documentos que concretan o proponen una ordenación detallada que dé cabida a instalaciones comerciales (Planes Especiales, Planes Parciales u otros instrumentos de desarrollo habilitadores) deberán incluir en su documentación la tramitación ambiental necesaria, así como el estudio de movilidad que se exigen a los “**grandes centros generadores de movilidad**” de desarrollo.

Así, la Disposición adicional tercera de la Ley de ordenación y uso del suelo señala:

Disposición adicional tercera. Los estudios de movilidad de grandes centros generadores de movilidad

1. *Los estudios de movilidad de los grandes centros generadores son los instrumentos de evaluación de la movilidad que tienen por objeto definir las medidas y actuaciones necesarias para garantizar que las necesidades de movilidad generadas por determinados desarrollos urbanísticos serán satisfechas de acuerdo con los principios de la legislación sectorial en materia de transportes. Corresponderá a la persona promotora de la actuación la redacción de este estudio.*

2. *A los efectos de esta disposición, se **consideran grandes centros generadores:***

a) **Establecimientos comerciales, individuales o colectivos, con superficie de venta superior a 5.000 m².**

...

- **El papel necesario, previo y habilitante del planeamiento**

La legislación urbanística exige que, de forma previa a la edificación, exista un documento de planeamiento, aprobado de forma reglamentaria, que permita una edificación y un uso de determinadas características y dimensiones.

La legislación de Comercio exige que la **ubicación de centros comerciales se realice en suelo urbano**. Esta exigencia elude el suelo clasificado como rustico en el planeamiento urbanístico.

La planificación de los mismos se puede dar por lo tanto en dos situaciones: suelo urbano consolidado, o suelo urbanizable (en tanto que mediante un proceso de transformación adquiera dicha condición).

Es el propio planeamiento general (PGOU), o los instrumentos de planeamiento de desarrollo, como los Planes Parciales o los Planes Especiales, o bien las posibles respectivas modificaciones, los que establecen la ordenación más precisa, su calificación (regulación de condiciones de uso e intensidad de uso y resto de condiciones de edificación) que puede, o no, posibilitar la ejecución de una instalación con características de Centro Comercial.

Sin embargo esta posibilidad de los instrumentos urbanísticos, se puede producir de varias formas:

- Mediante su previsión de forma específica: parcela sobre la que se puedan edificar una determinada edificabilidad con usos comerciales.
- O bien de una forma pasiva (a veces inesperada), al permitir en parcela individual un uso con una determinada magnitud (superficie) que por acumulación con otras parcelas colindantes, pueda generar un complejo de características análogas.



Por todo ello la tramitación del planeamiento urbanístico será una pieza relevante y complementaria en la regulación de las posibles ubicaciones de centros comerciales.



INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO MUNICIPALES QUE REGULEN ASPECTOS DE LOS EQUIPAMIENTOS COMERCIALES Y SU ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA.

- **Un marco regulatorio abierto.**

De manera general los diferentes instrumentos de planeamiento municipal hacen una regulación del uso comercial abierta y poco restrictiva.

En todos ellos viene, lógicamente, definido como un uso básico. En algunos casos también se diferencian categorías dentro del uso comercial, como es el caso de Mahón (Gran establecimiento comercial) o Es Mercadal (Comercial Concentrado).

Sin embargo, son pocos los que hacen una regulación de las condiciones específicas del uso comercial.

- **Compatibilidad con otros usos básicos.**

Es práctica generalizada en todos los planeamientos que el uso básico comercial se configure como un uso compatible o admitido con la mayoría de los restantes usos básicos, conforme a determinadas limitaciones en cuanto a su implantación (principalmente ubicación en plantas bajas y acceso directo desde vía pública).

- **La regulación de los usos globales.**

Tampoco es práctica habitual en los instrumentos de planeamiento la regulación de usos globales en las que se incluyan índices de variedad de uso o bien índices máximos y mínimos de los diferentes usos básicos que los conforman.

- **La compatibilidad con el uso industrial.**

También es práctica generalizada un alto grado de compatibilidad entre el uso básico industrial y el uso comercial, sin ningún tipo de limitación en cuanto a la subsidiariedad o vinculación del comercial respecto del primero, pudiendo llegar a aplicarse sobre el 100% de la edificabilidad.

No es el caso, por ejemplo, del planeamiento de Es Migjorn Gran, donde se hace una regulación exhaustiva de las compatibilidades de los diferentes usos. En el caso del uso industrial *“se permite el uso comercial, establecimiento público y el de oficina, en sus categorías 2a o 3a siempre que en el caso de venta al público la superficie construible conjunta en el bloque administrativo y de servicios no supere el 30% de la superficie total construida”*

Del mismo modo, la regulación de uso global industrial admite, generalmente, como compatible el uso comercial, sin que exista una limitación en cuanto al porcentaje máximo del aprovechamiento lucrativo, o derivando esta al futuro planeamiento de desarrollo.

Puede darse el caso, por tanto, que el uso global de un sector bascule totalmente hacia el uso comercial cuando, sin embargo, inicialmente estaba previsto un uso diferente, bien por la ordenación detallada definida por el planeamiento de desarrollo o bien por aplicación directa de las condiciones de edificación en cada parcela.



LA REGULACIÓN DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL Y SU COMPATIBILIDAD Y PERMISIVIDAD CON EL USO COMERCIAL

Se han seleccionado unas imágenes a modo de síntesis del planeamiento municipal¹. En ellas se ha querido enfatizar la capacidad de cada suelo por acoger el uso comercial.

Para ello las ilustraciones contienen la categorización del suelo establecida por el planeamiento: suelo de núcleo rural, núcleo antiguo, uso residencial intensiva plurifamiliar y unifamiliar, uso residencial extensiva plurifamiliar y unifamiliar, así como los usos administrativo-institucional, industrial; asimismo se ha grafiado el suelo urbanizable sin ordenación aprobada.

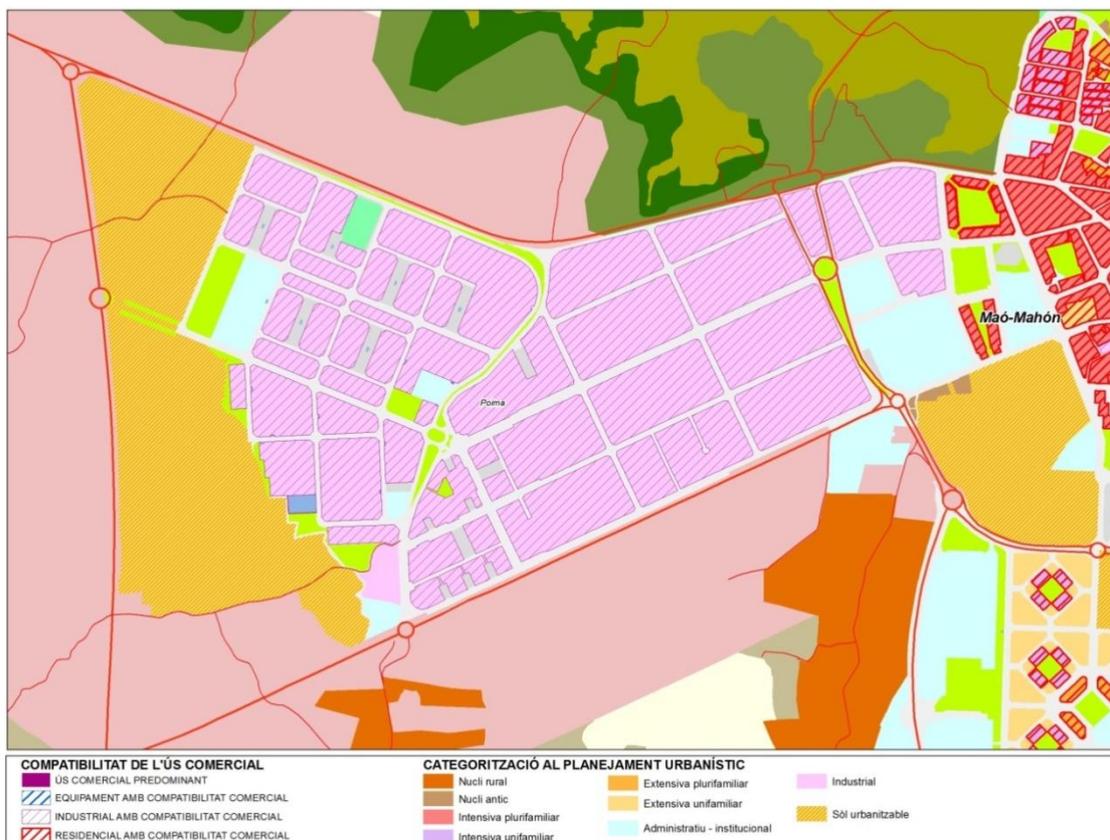
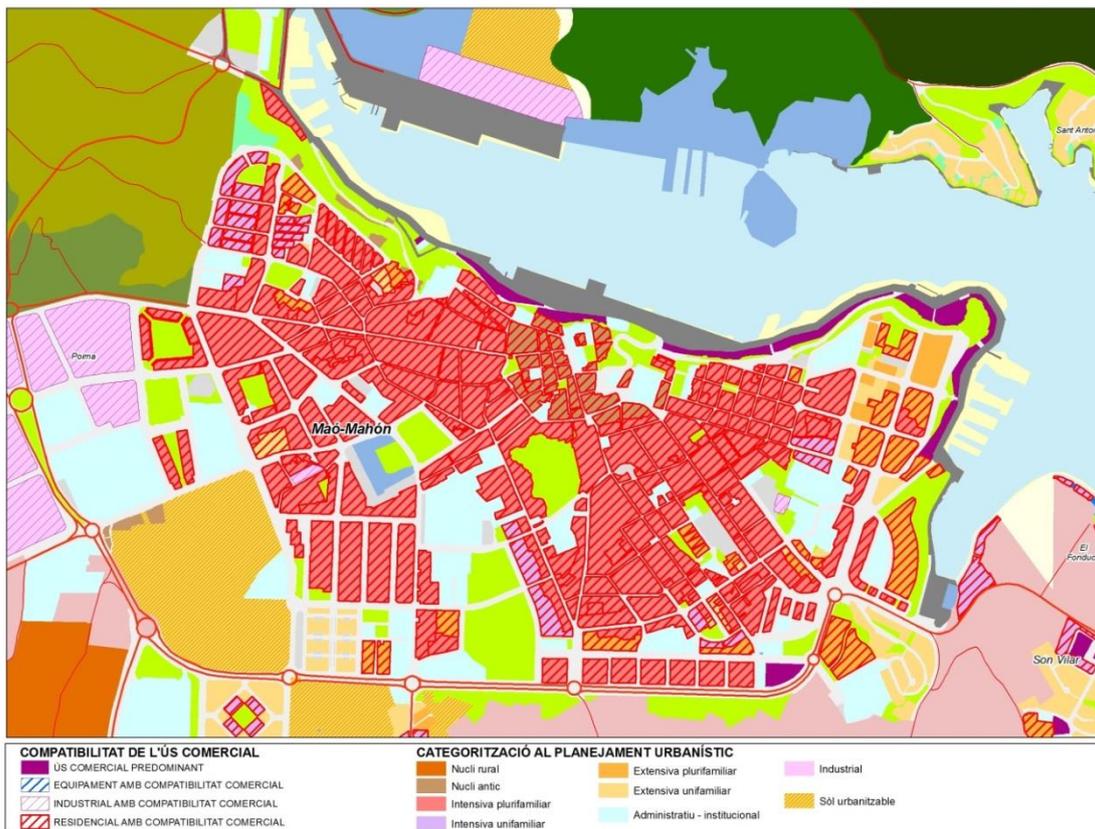
| CATEGORITZACIÓ AL PLANEJAMENT URBANÍSTIC | | |
|---|---|--|
|  Nucli rural |  Extensiva plurifamiliar |  Industrial |
|  Nucli antic |  Extensiva unifamiliar |  Sòl urbanitzable |
|  Intensiva plurifamiliar |  Administratiu - institucional | |
|  Intensiva unifamiliar | | |

Sobre esa categorización de usos se ha superpuesto de forma tramada la compatibilidad con el uso comercial, para lo cual se han diferenciado cuatro situaciones:

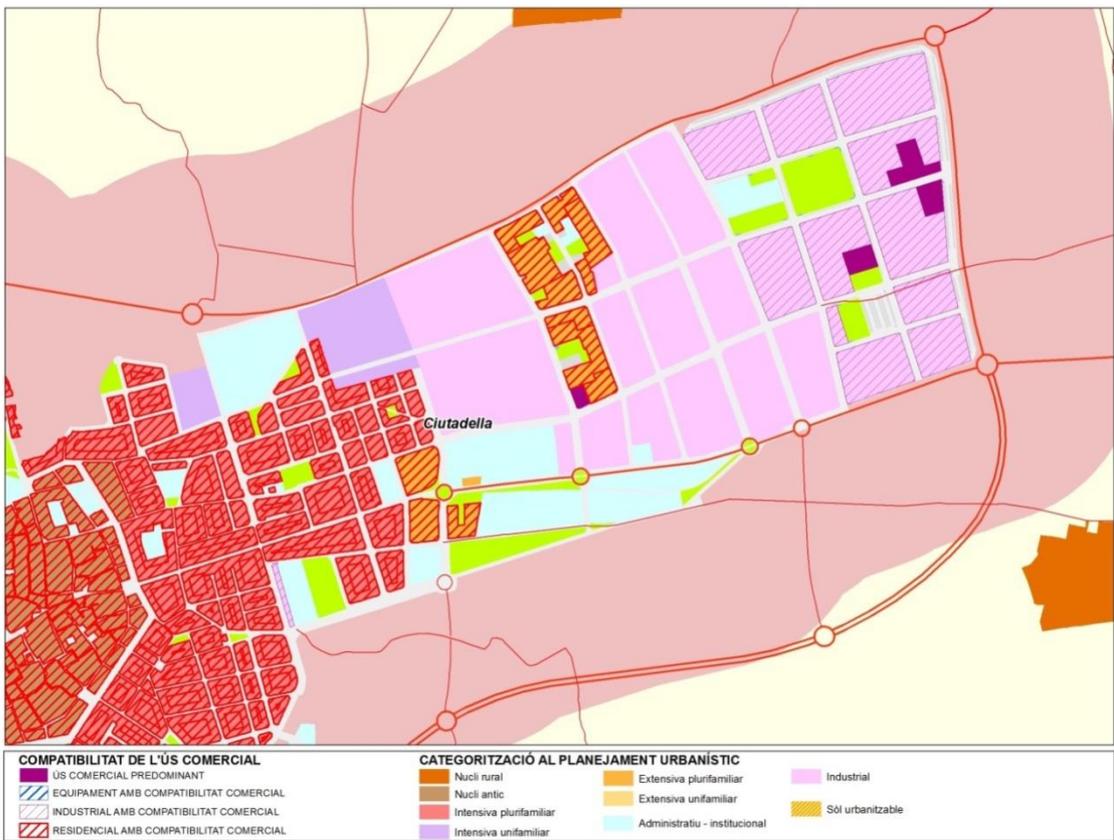
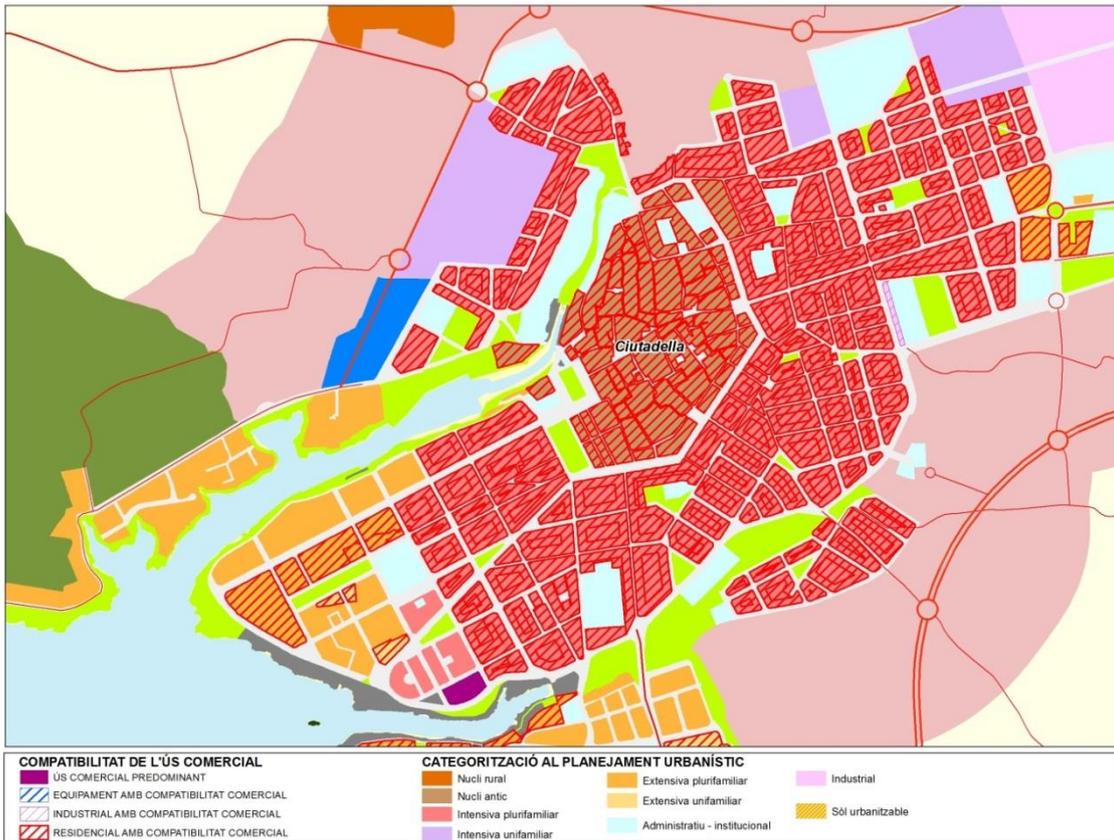
- Parcelas en las que el uso comercial es predominante.
- Zonas de uso equipamiento, con compatibilidad de uso comercial.
- Zonas de uso industrial con compatibilidad de uso comercial.
- Zonas de uso residencial con compatibilidad de uso comercial.

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

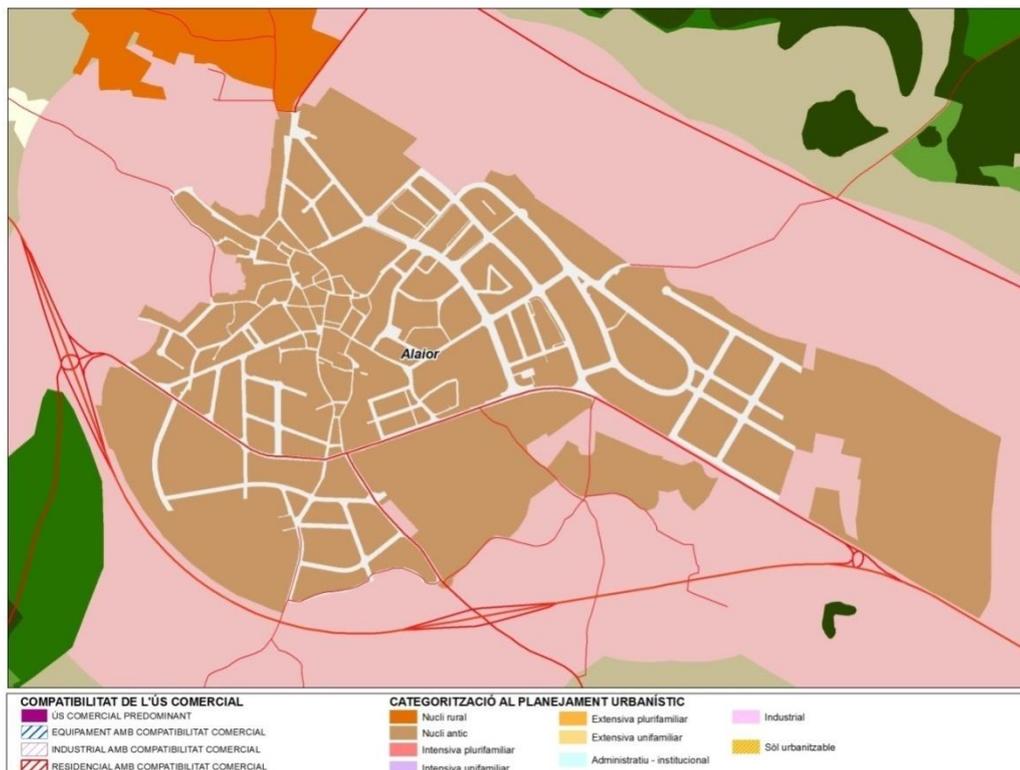
¹ Información gráfica de elaboración propia generada mediante los datos gráficos y alfanuméricos del MUIB



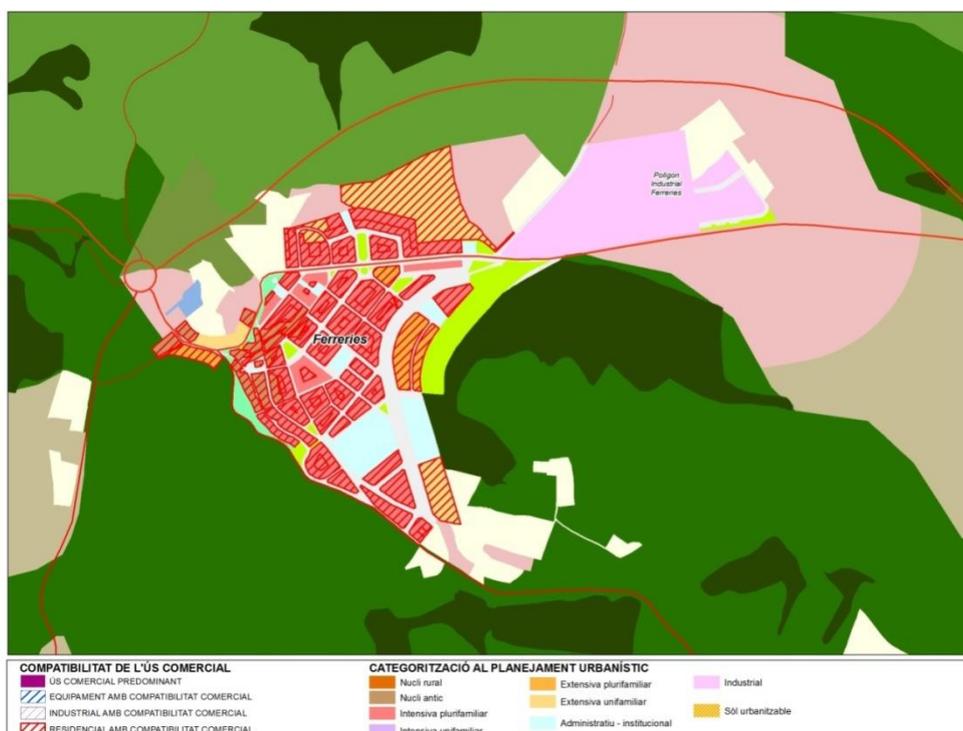
1Planeamiento urbanístico en Maó. Zona central y zona oeste (polígono industrial).



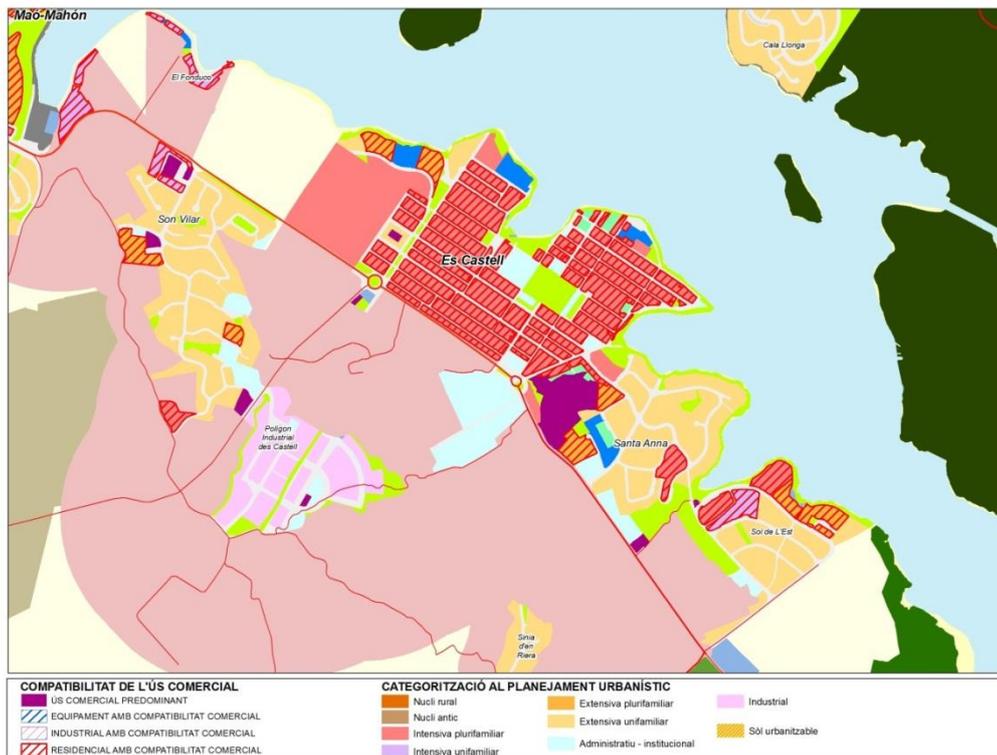
2 Planeamiento urbanístico Ciutadella. Zona este (polígono industrial) y zona central



3Planeamiento urbanístico Alaior. La zonificación (según MUIB) no diferencia zonas, ni siquiera el polígono industrial.



4Planeamiento urbanístico Ferreries



5 Planeamiento urbanístico Es Castell.

De una primera revisión de estos datos se extraen las siguientes conclusiones:

- El uso comercial es predominante en muy pocas parcelas o zonas de las poblaciones.
- El uso comercial es compatible con el uso residencial en muchas tipologías, especialmente en la intensiva plurifamiliar, o en extensiva plurifamiliar.
- El uso comercial es compatible sin condiciones específicas en una parte significativa de suelo industrial (especialmente en polígono de Maó y en zonas concretas de suelo industrial de Ciutadella).

No obstante en el punto siguiente se analiza de forma detallad los diferentes instrumentos de planeamiento vigentes



ANÁLISIS PORMENORIZADO DE LA REGULACIÓN DEL USO COMERCIAL EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Se procede a realizar un estudio pormenorizado de las determinaciones sobre el uso y la regulación comercial en cada uno de los municipios de Menorca.

Ciudadella de Menorca

Planeamiento general vigente

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 28.05.1991

Es el documento que rige la ordenación del municipio, fue aprobado definitivamente por el C.I.U.M (Comisión Insular de Urbanismo de Menorca) el 28 de Mayo de 1991, y ha sido objeto de Modificaciones puntuales como la aprobada por el mismo consejo el 31 de Enero de 2005 para ampliar los usos del Polígono Industrial o la sufrida el 29 septiembre del año 2006, cuando se incrementa el suelo industrial del sector B9.

Regulación de usos

En el Capítulo II. Disposiciones Comunes, del PGOU se recogen las especificaciones relativas al uso comercial que se aborda en este estudio, estableciendo:

Art. 90 Clases de Usos

5. Uso comercial: 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.

En el Art. 128 del Plan perteneciente a su Capítulo 11, se establecen los usos compatibles con el comercial ya descrito, siendo estos:

Art. 128

Vivienda (solo al servicio del centro), comercial, bares y restaurantes, religioso, ocio, industrial en categoría 2ª, situaciones 1 y 2 y en categoría 4ª, situación 1, deportivo, administrativo, sanitario asistencial.

Regulación del uso comercial en las zonas no industriales

En la regulación de las zonas y sectores, las condiciones de uso hacen referencia a las clases de usos previstos en el artículo 92, apartado A, en el que se hace mención a la correspondiente Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.)

En el Título 4. "Ordenación del Suelo Urbano", se procede a detallar la regulación del uso comercial en las diferentes zonas en las que se divide el municipio.

En el **casco antiguo de la Ciudad, (clau 11)** el uso comercial y el de oficinas queda restringido a 150m² y 300m² respectivamente para cada unidad. Entendiéndose como unidad cada local que tiene garantizado el acceso independiente y directo desde la calle.



En la **zona del Ensanche, (clau 12)** la normativa que regula el uso comercial es más laxa, en cuanto a condiciones específica que condicionen su implantación, tan solo indicando en la Subzona 12c que el uso comercial solo está permitido en planta baja.

En la **zona residencial urbana intensiva (clau 13)**, zona residencial urbana extensiva (clau 14) el uso comercial se admite sin ningún tipo de regulación específica

Para la **zona residencial urbana extensiva (clau 14)** el uso comercial se admite sin restricciones específicas.

Para la **zona de ordenación urbana especial (clau 15)** se establecen las mismas condiciones de uso que la zona residencial urbana intensiva, donde el uso comercial estaba admitido sin ninguna limitación.

La zona **residencial turística intensiva (clau 16)** no recoge el uso comercial en sus condiciones de uso, sin embargo se producen variaciones entre las subzonas, quedando admitido en las siguientes:

Subzona 16a Cala Blanca A, B y C en planta baja

Subzona 16c San Carrió lo admite en planta baja

Subzona 16d Caleta Santandria lo admite en planta baja

Subzona 16e Son Pa borde en planta baja

Subzona 16f Cala Blanes en planta baja

Subzona 16o Caleta Santandria en planta baja

Subzona 16k Son Xoriguer en planta baja

Subzona 16l Son Pabor de en planta baja

Subzona 16p Cala Morell B, sin ninguna restricción

Para la **zona residencial extensiva (clau 17)** la normativa no recoge el uso comercial entre los admitidos, sin embargo esto presenta variaciones según las subzonas que la componen, siendo las que admiten uso comercial:

Subzona 17b Son Xoriguer, en planta baja.

Subzona 17f Torre del Ram 1,3

Subzona 17q (Serpentona) Se admite el uso comercial en las plantas bajas de las plurifamiliares.

Subzona 17h Torre del Ram 1, 2, 3

Subzona 17j se admite el uso comercial en planta baja

Subzona 17k Son Xoriguer se admite el uso comercial en planta baja

Subzona 17m Son Carrió, en planta baja.

Subzona 17o Cales Piques.

Subzona 17s Son Xoriguer, se admite el uso comercial en planta baja.

Subzona 17t Cales Piques

Subzona 17u Cales Piques se admite el comercial en planta baja



Subzona 17w Vorera Esquerra Santandria admite el uso comercial en planta baja

En la Zona hotelera (clau 18) se admite el uso comercial sin ninguna restricción.

La zona denominada **Pueblos turísticos (clau 19)** admite el uso comercial sin limitación especificada.

Por último la zona denominada “**De centros comerciales y servicios**” (clau 20), presenta un tipo de ordenación correspondiente al de volumetría específica, admitiéndose además del propio comercial, los siguientes usos:

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- asistencial.

Regulación del uso comercial en suelo urbano industrial

En las **zonas industriales, (clau 21)** la relación entre el uso comercial y el industrial, viene indicada en el Art. 475 del PGOU. Mientras que en la versión de 1991 no quedaba recogida la compatibilidad entre ambos usos, este sufrió una serie de modificaciones puntuales.

La primera de ellas, el 30.10.1992, cuando se aprueba definitivamente una modificación puntual justificada por una nueva regulación de usos en el polígono industrial, admitiéndose el uso comercial con ciertas condiciones. Se introduce así el apartado f) al artículo 475.

f) Se admite el uso comercial cuando vaya 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 implantación en el casco urbano de la población.

Se admite también el uso comercial 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.

Se admite también el uso de oficina bancaria independientemente de su superficie.

El 13.05.2004 se aprueba provisionalmente la adición de 3 nuevos apartados al Art.475 motivados por la solicitud presentada por PIME.

En este informe se indica que por motivos de problemas circulatorios en las ciudades, carencia de aparcamiento y falta de suelo en los núcleos urbanos, los polígonos industriales de diferentes ciudades (Maó, Palma de Mallorca, Barcelona, Madrid) no limiten el uso de oficina. Así se realizaría una nueva modificación incluyendo el uso de oficina sin restricción, tanto en el ámbito privado como en el público.

También se quiere dar solución a los bares, cafeterías y similares, para dar servicio a los trabajadores del polígono, actualmente hay cafeterías camufladas como comercios, así como el uso de ocio (locales musicales y similares) por posibles ubicaciones de actividades molestas por la noche.

Así la ampliación de los usos tiene por objeto equiparar el polígono industrial con otros polígonos que si incluyen todos estos usos. Dándole más importancia a la demanda de servicios que actualmente hay.



La aprobación definitiva se realiza el 31.01.2015, afectando esta ampliación de usos al artículo 475 del PGOU, que son las condiciones de uso en el ámbito del polígono tradicional.

- f) Se admite el uso de oficina*
- g) Se admite el uso administrativo*
- h) Se admite el uso de bar, restaurante y similares*
- i) Se admite el uso de ocio*

Se observa, tras este análisis, una paulatina flexibilización de los usos admitidos en las zonas industriales que afecta de lleno al uso comercial, quedando regulado por normativas que dan lugar a un aumento progresivo de la presencia de los mismos en sectores industriales, localizados en las afueras de los núcleos urbanos, sobre terrenos con espacio público de peor calidad y a los que la forma de acceder queda prácticamente relegada al uso del vehículo privado.

En el SECTOR B-7.

ORDENANZAS PLAN PARCIAL 30.07.90

Comenzando por el sector Industrial B-7. Entorno de "Son Marcelli", las ordenanzas del Plan Parcial (aprobadas definitivamente el 30.07.90) que marcan su configuración y que hacen referencia explícita a la relación entre el uso comercial y el industrial se localizan en:

Art. 9ª Condiciones de Uso Industrial I y II

- f) Se admite el uso comercial ligado a la actividad industrial.*
- g) Se admite el uso comercial para una única actividad que supere los 300 m2.*

Basándose en las Clausulas B-6 y B-7 (Áreas de desarrollo Industrial I y II del PGOU) se observa que los usos comerciales están permitidos dentro del uso Industrial; además, el segundo apartado es considerablemente menos restrictivo que el primero, dejando sin especificar parámetros como el porcentaje de área ocupada por el comercio o su área máxima total dando lugar a una mayor flexibilidad en la volumetría.

Art. 10º Condiciones Uso Zona Comercial

- a) Se admite el uso comercial, de bar, de restaurante y cafetería.*
- b) Se tendrá que destinar un mínimo de 15% de la parcela para aparcamientos y maniobras.*
- c) El uso de oficinas sólo se admite como auxiliar de la actividad.*
- d) El uso de vivienda sólo está permitido en la modalidad de una vivienda ligada a la actividad.*

En el Art. 10º observamos que el uso comercial está explícitamente admitido como tal en el polígono Industrial, incluyéndose dentro de este uso, locales de diversa índole como bares, restaurantes y cafeterías.

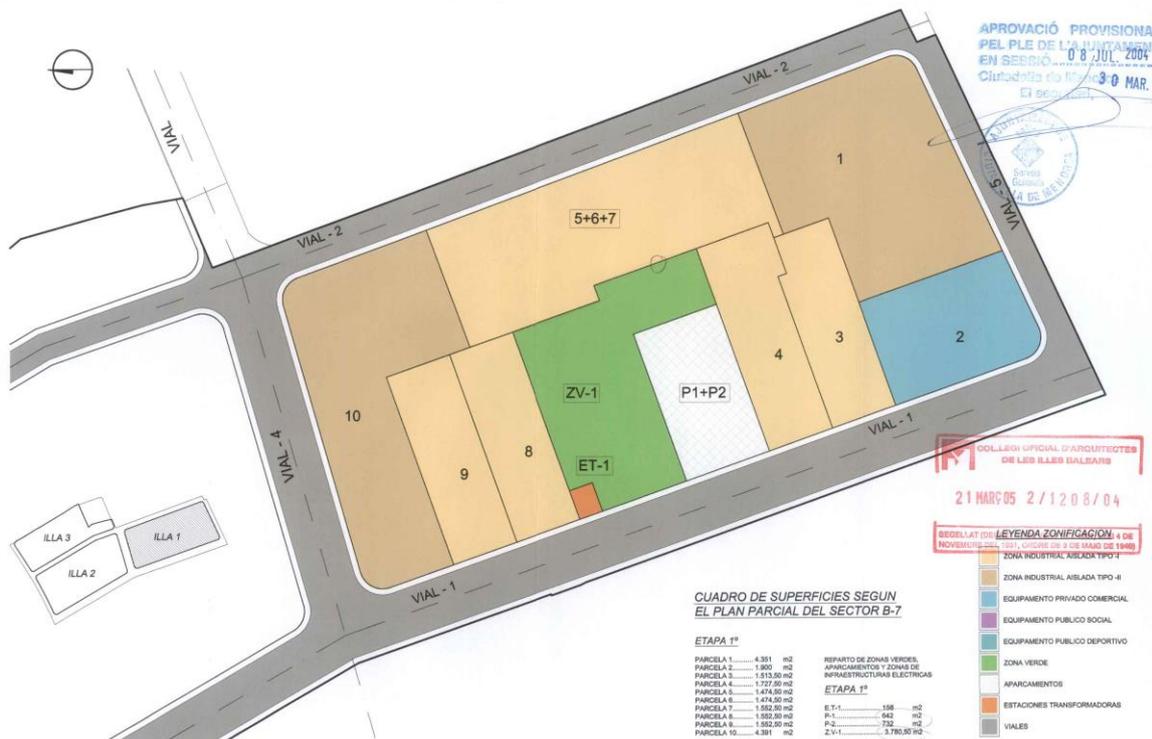


MODIFICACIÓN PUNTUAL 25.09.2006

La zonificación propuesta inicialmente para el sector sufrió una modificación puntual aprobada definitivamente el 25.09.2006. Dicha modificación puntual estaba contenida en el Polígono a desarrollar en la Etapa 1ª, y se refería únicamente a la inversión simétrica de la Zona verde y Aparcamiento, en relación a un eje de simetría virtual que permite mantener la identidad física de la ordenación y parcelas que constituyen esta manzana



Esta modificación no altera los parámetros y condiciones urbanísticas fijadas en el P.P.O y propicia mayor permeabilidad e inmediatez de la Zona Verde y Aparcamientos respecto a la inmediata zona polideportiva del N.U de Ciutadella.



En el SECTOR B-9

PLAN PARCIAL 15.06.2009

El segundo sector, el B-9, admite una amplia variedad de usos a parte del industrial. Su zonificación viene desglosada en el Art. 22 de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial de ordenación del sector B-9, delimitado en la modificación del Plan General municipal que fue aprobada el 31.01.2005 por la Comisión Insular de Urbanismo del CIM, ya que antes, esto no venía contemplado en el PGOU de 1991.

II.-RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 22 Cualificación del Suelo

Los terrenos incluidos en el sector B-9 se cualificarán de la forma siguiente:

| | |
|---|--------------------------|
| Sistemas generales (viales)..... | 5.947,23m ² |
| Sistema local de viales y aparcamientos de dominio y uso público..... | 73.579, 15m ² |
| Sistema local de espacios libres (ZV) de dominio y uso público..... | 36.797,70m ² |
| Equipamiento deportivo público (ZD)..... | 7.526,78m ² |
| Equipamiento social público (ZS a)..... | 3.679,58m ² |
| Servicios técnicos de dominio y uso público (ST)..... | 2.576,00m ² |
| Servicios técnicos privados STE-ZI a..... | 3.000,00m ² |
| Industrial privado (ZI a)..... | 224.738,33m ² |
| Equipamiento comercial privado (ZC)..... | 15.998,23m ² |
| TOTAL..... | 383.843,00m ² |



Ahondando más en los usos que nos conciernen, seleccionamos del Capítulo III.2-Normas Particulares de cada Zona, los artículos que hacen referencia explícita a la industria y al comercio.

III.-NORMAS DE EDIFICACIÓN

III.2.-CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

INDUSTRIAL PRIVAT (ZI a)

Art. 39 Condiciones de Uso

...

f) Se admite el uso comercial

g) Se admite el uso de bar, restaurante y similar

h) Se admite el uso de ocio

i) Se admite el uso deportivo, gimnasio en la modalidad de privado educativo

EQUIPAMIENTO COMERCIAL PRIVADO (ZC a)

Art.44. Condiciones de uso

Se admiten los usos: comercial, bar, restaurante, oficina y ocio.

Se admite también el uso de vivienda al servicio del centro en la modalidad de una vivienda por parcela. La superficie máxima de vivienda será de 70m2.

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PÚBLICO (Z D)

Art.50. Condiciones de uso

El uso permitido es el siguiente: deportivo. Se admite también los usos comerciales, bar y restaurante, anexos a las instalaciones deportivas.

SERVICIOS TÉCNICOS PRIVADOS (STE-ZI a)

Art. 66. Condiciones de uso

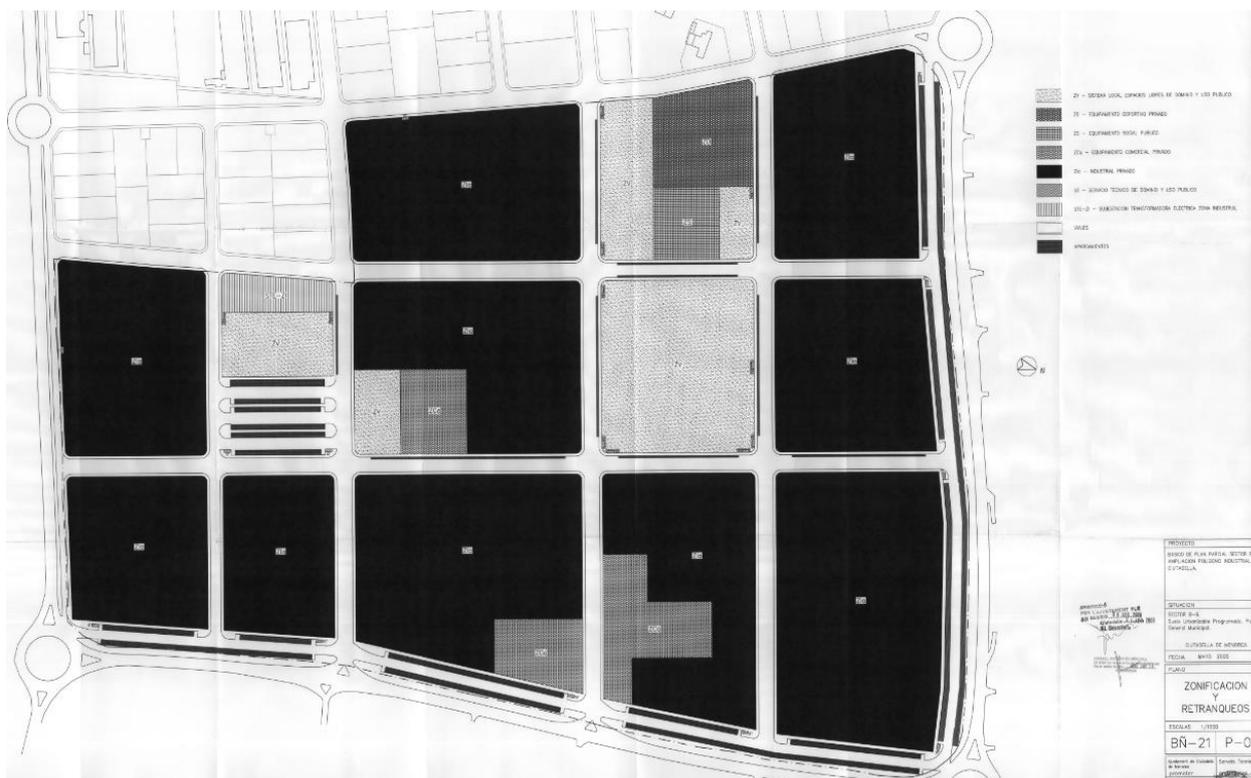
...

f) Se admite el uso comercial

g) Se admite el uso de bar, restaurante y similar

h) Se admite el uso de ocio

De este análisis se concluye que el uso comercial, está contemplado no solo como un uso mayoritario en determinadas parcelas del polígono, sino que también como uso compatible con otros usos del sector, como son en el industrial y el deportivo, no estableciéndose en ningún caso ninguna limitación suplementaria.



Zonificación. Etapa única.

Es Castell

Planeamiento general vigente

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 30.10.1998 TEXTO REFUNDIDO

En 1998 se realiza un texto refundido que contiene la normativa del Plan General del municipio aprobado por el Comité Insular de Urbanismo de Menorca el 30 de Octubre de 1992. Este documento contiene las normas urbanísticas, las unidades de actuación, así como el listado de sistemas generales y los Anexos 1, 2,3 y 4. Incluye también las modificaciones puntuales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, y Trebelguer de Sa Torre.

Regulación de usos

En el PGOU de Es Castell, se define el uso comercial en el Artículo 43. Apartado nº 4 del PGOU;

Uso comercial: Es el uso que 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.

Regulación del uso comercial en las zonas de edificación



En el capítulo 2º de la Normativa, titulado “Ordenación del Suelo Urbano”, analizamos la regulación que se establece para el uso comercial en las diferentes zonas designadas.

La sección 1º establece zonas de ordenación de la edificación según la alineación del vial. Contiene:

Zonas de edificación en manzana cerrada (1.1) abarcan la mayor parte del núcleo originario y antiguo de la población y su crecimiento hasta principios del siglo XX. Se admite el uso comercial sin ningún tipo de restricción.

Zona de edificación de manzana compacta (1.2) y **zona de manzana abierta (1.3)** presenta la misma regulación en cuanto uso que la zona 1.1 de manzana cerrada.

La **zona de edificación de manzana cerrada (1.4)** solo admite el uso de vivienda unifamiliar.

La sección 2º establece zonas de ordenación de la edificación según la ocupación de la parcela.

Zona residencial unifamiliar intensiva baja I (2.1.1.), se admite el uso comercial cuando este se limita a la planta baja del edificio.

Zona residencial unifamiliar extensiva baja (2.1.2) comprende las urbanizaciones próximas al casco urbano (Santa Ana, Sol del Este y Son Vilar). 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.

Zona residencial unifamiliar intensiva baja II (2.1.3), desarrollos lineales en el núcleo Cala Sant Esteve. El uso comercial no está recogido entre los admitidos para la zona.

Zona residencial extensiva baja II (2.1.4) correspondiente a desarrollos en edificación aislada en el núcleo Cala Sant Esteve. Solo se contempla el uso de vivienda unifamiliar.

Zona residencial plurifamiliar intensiva baja (2.2.1) comprende áreas de edificaciones aisladas de carácter plurifamiliar. Esta zona sí que admite el uso comercial.

Zona de aldea turística (2.2.2) edificaciones aisladas de carácter plurifamiliar, con parcelación heterogénea de algunas de las urbanizaciones turísticas. El comercial figura entre los usos admitidos sin ninguna limitación.

En la **zona hotelera (2.3)** se admite como uso complementario al hotelero, también sin restricciones.

La sección 3º de este capítulo está constituida por zonas que requieren una ordenación especial.

A esta sección pertenecen las zonas **de Frente marítimo y edificaciones que por su valor presentan un nivel de protección y de mantenimiento de la estructura existente**, que admiten el uso comercial. En el puerto marítimo se admite el uso comercial ocupando hasta las dos plantas de la tipología de edificios existentes característicos.

Regulación del uso comercial en las zonas industriales

En las zonas industriales, (4) Art. 97º del PGOU, se especifica únicamente que el uso de actividades e instalaciones complementarias (es decir, aquellas no industriales) se circunscribirá a centros



mercantiles, parques y talleres, no haciendo referencia al uso comercial y no estableciendo ninguna condición específica para el mismo.

POLÍGONO INDUSTRIAL DE ES CASTELL

El municipio de Es Castell presenta un único polígono industrial denominado Pa II "Área Industrial" en el que, de acuerdo a lo establecido en el Art. 99.3 apartado d) del PGOU, se reserva un 1% del suelo para equipamiento comercial.

Los usos admitidos para este polígono figuran en el apartado f) en el que se establece que:

f) Uso: El industrial en todas sus categorías, salvo las correspondientes a actividades peligrosas y con la instrucción de las correcciones oportunas, según la legislación específica. No se admite el uso de vivienda, pero si el deportivo, comercial y social.

PLAN PARCIAL 05.02.1999

La normativa que lo regula se desarrolla en su Plan Parcial, aprobado en febrero de 1999. Se observa que tampoco en este caso se establece ninguna regulación específica que condicione la implantación del uso comercial.

Según las normas de edificación particulares de cada zona, la industrial (clave 4) se define en el apartado 5.3.2 como aquella que:

Corresponde a áreas previstas específicamente para albergar talleres e industrias familiares.

Previéndose dos tipos de edificación: continua y aislada.

Ahondando en cada uno de los dos tipos, sobre todo en lo establecido en las condiciones de uso de cada uno de ellos.

4.1 Edificación industrial continúa.

Uso: El industrial en todas sus características, salvo las correspondientes a actividades peligrosas y con la instrucción de las correcciones oportunas, según la legislación específica.

Se admiten otros usos, excepto el de residencia.

4.2 Edificación industrial aislada.

Uso: El industrial, según lo dispuesto para la edificación continua. No admitiéndose el uso de vivienda, pero si el de oficina, el administrativo y el de abastecimiento.

Por lo tanto para cada una de las dos tipologías edificatorias del uso industrial, se establece que no se admite el uso de residencia. Mientras que para la tipología industrial continua se puede deducir que el comercial se encuentra entre los admitidos, para la industrial aislada, este uso no se localiza entre los especificados en su apartado 4.2.

Aparte del uso industrial predominante, el plan parcial recoge también las condiciones del Equipamiento comercial admitido, estableciendo para el mismo las siguientes condiciones:

EC- Comercial

Suelo destinado a locales abiertos al público, destinados al comercio al detalle y para la prestación de servicios al público. Este uso no implica la adscripción de la totalidad del edificio.



Es Mercadal

Planeamiento general vigente

NORMAS SUBSIDIARIAS 24.11.1994

Las Normas subsidiarias del municipio de Es Mercadal fueron aprobadas definitivamente el 24 de Noviembre de 1994 por la Comisión Insular de Urbanismo, sufriendo estas una modificación puntual aprobada el 28 de Diciembre de 1998.

Regulación de usos

Estas normas, recogen en su Capítulo III: Regulación de usos, Art. 114, lo referente al uso comercial:

Capitulo III.

Sección II, Regulación de Usos

Art. 114. Clasificación de los usos según su función

c) Uso comercial: Comprende toda clase de locales destinados a la venta al detalle o a la prestación de servicios personales, como pueden ser peluquerías, salones de belleza, lavanderías y similares.

d) Uso comercial concentrado: Comprende as grandes instalaciones integradas de comercio, tipos de hipermercados, cash and carry, grandes almacenes al detall y similares.

Regulación del uso comercial en las zonas de edificación

Profundizando en lo referente a este uso comercial en el tejido urbano, obtenemos que en las zonas (especificadas en el Art. 125 "Zonificación" del Capítulo 4 de estas NNSS) se admite el uso comercial en planta baja para las **Zonas de Conservación tipológica (clave 1)** así como de **crecimiento tradicional (clave 2)**

En la **zona denominada "Ensanche" (clave 3)**, el uso comercial también está permitido como complementario, además no restringirse únicamente a la planta baja del edificio.

En la **zona de ordenación aislada (clave 4)**, aunque en las condiciones generales de la zona esta admitido como complementario, se establecen excepciones para algunas subzonas que lo conforman.

En la **zona suburbana (clave 5)** y en la **Zona residencial abierta (clave 6)**, al igual que en el ensanche, el uso comercial está permitido como complementario sin restringirse a la planta baja del edificio. Con la excepción de la subzona 6b donde el uso exclusivo es el de vivienda unifamiliar o plurifamiliar.



Regulación del uso comercial en las zonas industriales

La normativa referente a las zonas industriales en suelo urbano se encuentra en la Sección 8 del este Capítulo IV, titulado **Zona Industrial-Comercial (clave 7)**.

Art. 148 Definición y objetivos.

1. Comprende esta zona aquellos sectores de Suelo Urbano que por su especial localización dentro del entramado urbano y la actual estructura de la propiedad permiten la implantación de actividades comercial e industrial.

3. Con carácter general se admite l el uso industrial y el comercial en todas las subzonas.

Con carácter complementario se admiten los siguientes usos:

Recreativo

Socio cultural

Educativo

Vivienda

Comercial y de oficinas

Establecimiento público.

Como está indicado en la denominación que recibe esta zona, aquí el uso comercial no solo es que sea compatible con el industrial si no que ambos son predominantes en la misma no sufriendo ninguna limitación ni restricción.

POLÍGONO INDUSTRIAL DE LLINARITX

PLAN PARCIAL 05.05.1995

El plan parcial que rige la ordenación del polígono industrial de Llinaritx se aprobó el 05 de Mayo de 1995 por la Comisión Insular de Urbanismo, sufriendo una modificación puntual aprobada el 26 de Abril del 2004 por el CIUM, que no afecta a las condiciones de uso analizadas en el estudio.

En capítulo 3 del Plan Parcial “Normas de edificación y uso” se definen aquellos que están permitidos y aquellos prohibidos en cada una de las zonas especificadas en el Plan, teniendo así para las 2 que nos interesan en el estudio:

3. Normas de edificación y uso

3.2. Normas particulares de las zonas incluidas en el Plan Parcial

3.2.1. Zona industrial

Se permite el uso industrial en categorías 1, 2, 3 y 4, según clasificación en art. 48 de las NN:SS con las limitaciones impuestas en el art.49 y siguientes de las mismas.

El uso de talleres, servicios del automóvil, abastecimiento, comercial al por mayor y almacenes salvo el almacenaje de productos peligrosos

Vivienda anexa vinculada al mantenimiento o vigilancia de la instalación con una superficie útil máxima de 90m2.



Se concluye de este análisis, que en Llinaritxla normativa que regula el uso comercial en zonas industriales es flexible, no estableciendo condiciones específicas que regulen su implantación.

Además el polígono también dispone de una zona comercial propiamente reconocida:

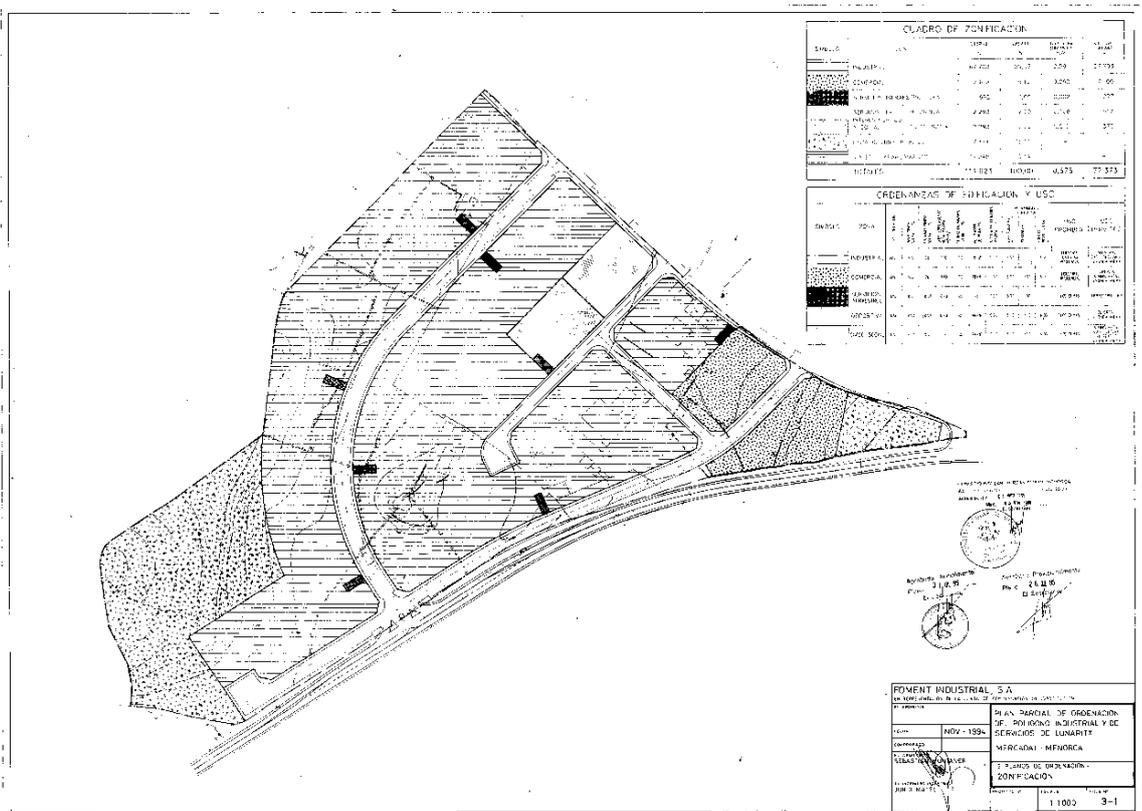
3.2.2. Zona Comercial

Permitido:

El uso comercial y administrativo (oficina) en general. El de establecimiento público relacionado con la restauración, vinculado al comercial (cafetería, bar, etc.)

Prohibido:

El uso industrial y el residencial en general.



Zonificación Polígono Llinaritx Noviembre 1992



Es Migjorn

Planeamiento general vigente

NORMAS SUBSIDIARIAS 23.10.2003

Las normas subsidiarias de Ordenación que regulan el municipio de Es Migjorn Gran, fueron aprobadas por el Consejo Insular de Menorca el 27 de Octubre de 2003. Sufriendo una modificación puntual aprobada el 26 de Junio de 2006, en el que se introdujo una modificación para adaptarlas al PTI con respecto al polígono C de Santo Tomás. Polígono que se analizará posteriormente.

Regulación de usos

Estas normas subsidiarias establecen la siguiente denominación y definición para regular los usos en el suelo urbano y urbanizable (Comercial e Industrial) en su capítulo 9, donde figura:

TITULO IX: REGULACIÓN DE USOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Art.9.1.5. Clasificación de usos por su función

CAPITULO 4. Uso Comercial y de oficinas.

Art. 9.4.1 Definición

Corresponde a las actividades definidas en el artículo 1 del Plan Director Sectorial de Equipamiento Comercial de las Islas Baleares (decreto 217/96 de 12 de diciembre, BOCAIB n9 de 21/1/97 o norma legal que en un futuro pueda sustituir.)

Art. 9.4.2 Categorías

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1. Comercios localizados en cualquier planta del edificio principal, sin que la superficie dedicada a este uso el 50% de la superficie total edificada, si no se localiza en planta baja.*
- Categoría 2. Comercios localizados en la planta baja de la edificación*
- Categoría 3. Centros de servicios y comercios localizados en edificio exclusivo.*

CAPITULO 9. Uso comercial y de servicios

Art.9.8.1 Definición

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 maniobra y oficinas anexas

Incluye, así mismo, los talleres mecánicos, de reparación de automóviles...

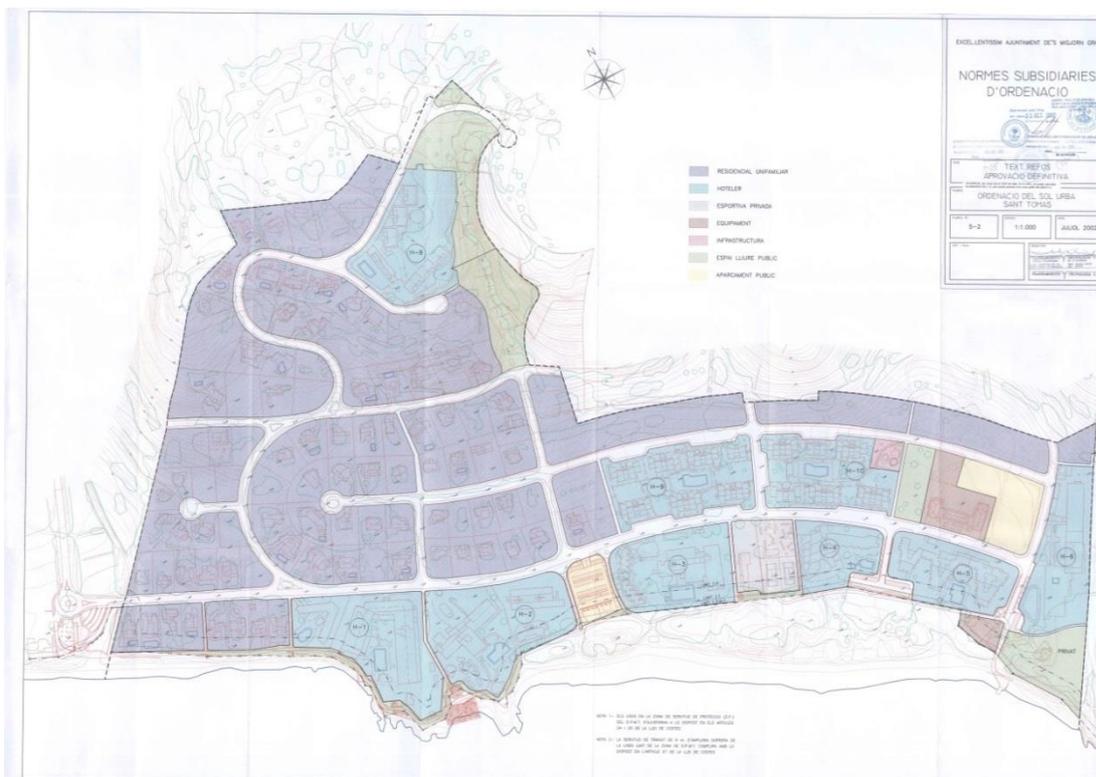
Regulación del uso comercial en las zonas de edificación

Ya ahondando en el tejido urbano, a partir de lo recogido en el Capítulo X. Claves de ordenación y aprovechamiento, en el que se especifican los usos por zonas, se observa que el comercial, se admite



como complementario en todas sus categorías tanto en el **Casco antiguo (clau 1)**, como en el **ensanche intensivo (clau 2)**. En el **ensanche extensivo (clau 3)**, solo es admitido de Categoría 2, definida anteriormente.

En la **zona de Integración (clau 4)**, configurada por viviendas unifamiliares de tipología aislada, no viene recogido este uso, mientras que en la **zona de conservación singular (clau 5)**, conformada por edificios y construcciones de valor arquitectónico, cultural y ciudadano, este queda condicionado según el grado de protección que el elemento o la zona posean.



Ordenación suelo urbano Es Mijorn Julio 2002

Regulación del uso comercial en las zonas industriales

Las condiciones de las **zonas destinadas a industria y servicios (clau 6)** están recogidas en el Capítulo 6 de las Normas que las define como.

Art. 10.6.1. Àmbito

Corresponde a las edificaciones destinadas al uso industrial que por sus características (procesos de fabricación, volumen de las instalaciones o naturaleza que traten) se han de localizar en áreas y polígonos diferenciados de las áreas residenciales y de equipamiento de la ciudad.

Para esta zona definida, el uso comercial, se permite como complementario al Industrial, estableciendo unas condiciones concretas en cuanto su superficie, lo que queda definido en:

Art.10.6.11. Usos complementarios

.....



Permitido el uso comercial, establecimiento público y el de oficina en sus categorías 2º o 3º siempre que en el caso de venta al público la superficie construable en conjunto en el bloque administrativo y de servicios no supere el 30% de la superficie total construida.

POLÍGONO A, B,C DE SANT TOMAS

La ordenación de las Aéreas de Planificación detallada, se encuentra en el Anexo de las normas subsidiarias aprobado el 27 de Octubre de 2003 .En dichas normas los polígonos 1 y 2 son clasificados como suelo urbano, por lo que se pueden modificar con los instrumentos adecuados de este tipo de planeamiento, mientras que el polígono C, se mantiene como urbanizable.

ANEXO Nº 1 DE LAS NNUU. POLÍGONO A DE SANT TOMAS

En las ordenanzas correspondientes a los polígonos citados, figuran los usos que comprenden cada uno de ellos en su zonificación. Así para el polígono A los usos que este admite son el residencial, el relativo con la industria hotelera, comercios y similares, localizados en los solares II-1 y II-2, con reglas urbanísticas concretas, aparcamientos y centro cívico, estableciendo unas condiciones de ordenación concretas para las parcelas que comprenden respectivamente.

ANEXO Nº 2 DE LAS NNUU. POLÍGONO B DE SANT TOMAS

El polígono B, atendiendo a sus ordenanzas específicas, presenta los siguientes usos: Parcelas de uso residencial unifamiliar, industrias hoteleras, comercios y similares, destinándose para ello los solares H-3, H-4, H-5, con una regulación urbanística especificada.

ANEXO Nº 3 DE LAS NNUU. POLÍGONO C DE SANT TOMAS

Al igual que los anteriores, se contemplan los usos; Residencial unifamiliar, industrias hoteleras, apartamentos y similares, equipamiento comercial, centro docente, equipamiento social y parque deportivo.

El uso que debe tener los espacios señalados como CO equipamiento comercial, así como sus condiciones urbanísticas, viene definido en el siguiente apartado:

c) Equipamiento comercial

Las construcciones levantadas en la expresa parcela estarán sujetas a las siguientes limitaciones.

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.



Ferreries

Planeamiento general vigente

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 14.08.2012

La normativa que rige la ordenación del municipio de Ferreries, es el Plan General de Ordenación urbana revisado y adaptado al Plan territorial Insular aprobado el 14 de Agosto de 2012.

Regulación de usos

Según lo recogido en el Capítulo I, del Título IV de este Plan, denominado Regulación de usos, se pasa ahora a definir lo relativo al Comercial, recogido en el apartado 4.1 de la Clasificación.

TITULO IV.- REGULACIÓN DE USOS

CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

4.1 USO COMERCIAL

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.

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 minorista.

Según la definición del artículo 13 de la Ley 11/2001 de Ordenación de las Actividades Comerciales en las Islas Baleares en Ferreries 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 superior a 400 m².

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.

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.

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 venta superior a 1.500 m².

En el Capítulo II del mismo título, se detallan las condiciones que rigen los grados y el régimen de compatibilidad de unos usos con otros. Aspecto que se analizara para cada una de las ordenanzas



establecidas por el Plan General que marcan la organización así como la división del municipio. Las condiciones son las siguientes:

CAPÍTULO II. GRADOS Y RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD

Art. 40. Régimen de compatibilidad de usos

2.- Las clases o subclases de usos están permitidas o prohibidas en cada régimen, en función de grados definidos según:

- Tamaño o superficie afecta la actividad.*
- Ubicación en la parcela y en la edificación*

Artículo 41.- Grado según tamaño

2.- Se consideran siete grados según la superficie construida:

- 1) Hasta 75 m²*
- 2) Más de 75 hasta 500 m²*
- 3) Más de 500 hasta 1000 m²*
- 4) Más de 1.000 hasta 2.000 m²*
- 5) Más de 2.000 hasta 5.000 m²*
- 6) Más de 5.000 hasta 10.000 m²*
- 7) Más de 10.000 m²*

Artículo 42. Grado según ubicación

1.-La situación de un uso se define en función de la posición física del ámbito destinado a dicho uso dentro del predio o edificio.

2.-Se definen cinco grados según la situación:

- 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.*
- 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.*
- 3) En edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.*
- 4) En edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.*
- 5) En espacio libre de parcela.*

Regulación del uso comercial en las zonas de edificación

En el Capítulo II de la normativa, figuran las ordenanzas que regulan las condiciones particulares de uso y de la edificación en suelo urbano. Centrando el análisis en el uso comercial, se observa que para **la zona Núcleo Antiguo (NA)** el uso comercial esta admitido como compatible en situación 2. (Planta baja



o primera siempre que la superficie edificada que se situó en planta baja sea al menos el 50% de la del local o vivienda. Admitiéndose locales de hasta 1000m² de superficie.

En la **zona Ensanche (EI)** el uso comercial está admitido en situación 2, y con una dimensión 1. Inferior a 75m². Con la excepción de la subzona A-10A en el que el uso comercial no se admite.

Para la **zona residencial plurifamiliar aislada (PA)** el uso comercial es igualmente admitido como complementario en situación 1, 2, 3, 4 es decir en cualquiera de las situaciones posibles menos en espacio libre de parcela, siempre que disponga de una dimensión inferior a los 1000m².

Para la **zona residencial Unifamiliar (RU)** siendo el uso global el residencial, el uso global no está admitido en ninguna de las situaciones especificadas.

En la **Zona de ordenación Urbana Singular (ZUS)** no se detallan específicamente las condiciones de uso, indicándose únicamente que el uso global es el residencial y que el tipo de ordenación de la edificación se limita a la existente. Sin establecerse ninguna subzona.

Para la **Zona Hotelera (HO)** se admiten como compatibles los usos comerciales en locales de hasta 500m² (dimensiones 1, 2) localizados en planta baja del edificio o en sótano o planta primera si la superficie edificada que se situó en planta baja es al menos 50% de la superficie del local o vivienda.

Analizando las ordenanzas particulares del **sistema de equipamientos (EQ)**, también presenta el uso comercial como complementario admitiéndose locales de Dimensiones tipo 1,2, 3 es decir, de hasta 1000m² en situaciones 2, 3, 4.

Profundizando ahora en la **zona Comercial (CL)** las condiciones de uso específico que esta zona presenta son:

Uso global: terciario. Tipo de ordenación de la edificación: regulación de parcela.

5. Condiciones de uso:

a) Los usos característicos de la zona son el comercial y el de servicios industriales. Los restantes usos permitidos, en la regulación de usos de esta zona, deberán considerarse como compatibles y / o complementarios, no pudiendo darse sin la previa existencia del uso característico.

b) Se prohíben las ampliaciones de volúmenes y de la superficie ocupada por las edificaciones existentes a la aprobación inicial de este Plan General.

c) En los equipamientos comerciales (CL) situados en las zonas turísticas del término municipal, la superficie de los locales comerciales debe ser inferior a trescientos metros cuadrados (300 m²) por local comercial, y disponer especialmente de espacios preparados para mercadillos

d) El resto de condiciones de uso se regularán por el siguiente cuadro de usos.

En el cuadro de usos se destaca que como uso detallado el comercial se admite en locales de dimensiones 1, 2,3, 4. (De hasta 2000m² de superficie) y en situaciones 1, 2 ,3 y 4 explicadas a continuación.

Para las zonas de **sistema de espacios libres (EL)** se permiten únicamente los usos detallados en el uso global de comunicaciones e infraestructuras, mientras que para la **zona residencial Unifamiliar Turística**



(RU-TE) se mantienen los usos existentes cuando proceda, siendo el uso global el de residencial unifamiliar.

Especificaciones de Dimensiones y Situación en el edificio:

D: DIMENSIÓN

1. Hasta a 75 m²
2. Más de 75 m² y hasta a 500 m²
3. Más de 500 m² y hasta a 1.000 m²
4. Más de 1.000 m² y hasta a 2.000 m²
5. Más de 2.000 m² y hasta a 5.000 m²
6. Más de 5.000 m² y hasta a 10.000 m²
7. Más de 10.000 m²

S: SITUACIÓN

- 1.- En cualquier planta de edificio no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la situación 2.
- 2.- En planta baja con acceso directo desde la vía pública, en planta baja con acceso directo desde la vía pública y asociada a planta de semisótano, sótano o planta primera, siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50 % de la superficie del local o vivienda.
- 3.- Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de uso distinto.
- 4.- Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.
- 5.- En espacio libre de parcela

Regulación del uso comercial en las zonas industriales

Las ordenanzas particulares que regulan la zona Industrial corresponden al Art. 204 del Capítulo II, estableciendo estas:

Uso global: Secundario (I). Tipos de edificación: Regulación de Parcela.

1.- Descripción. Esta ordenanza corresponde a las áreas destinadas fundamentalmente a actividades industriales, de almacenamiento o de talleres, aptos para su edificación en régimen de regulación de parcela, en naves industriales o en edificios de uso exclusivo. En estas zonas no está permitido el uso residencial, excepto para casos de vivienda para el guarda. La zona más representativa de esta ordenanza es el polígono industrial.

Este Polígono Industrial es el denominado P.O.I.F.E. Polígono Industrial de Ferreries, que anteriormente figuraba como suelo urbanizable programado, y es incorporado al suelo urbano tras asumir las determinaciones de las modificaciones Plan Parcial Aprobado definitivamente el 27 de Abril de 1996.

La normativa que regula este polígono establece dos subzonas I-1, I-2, diferenciadas en la dimensión de la parcela mínima.



2.- Subzonas. Se distinguen dos subzonas: I-1 y I-2, las dos fases en las que se ha desarrollado el polígono y que se diferencian por la parcela mínima,

En concreto, se admite el uso comercial en locales de mayor tamaño que en las zonas anteriormente citadas. Locales de dimensiones de más de 500m² y hasta un máximo de 10.000m², (Dimensión 3, 4, 5 y 6) situados en:

1. En cualquier planta de edificio no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la situación 2.
2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública, en planta baja con acceso directo desde la vía pública y asociada a planta de semisótano, sótano o planta primera, siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50 % de la superficie del local o vivienda.

El uso industrial es admitido abarcando Industrias de todas las dimensiones admitidas en la casuística descrita, y en situaciones 1, 2, 3, y 4.



Ordenación Marzo 2006. Suelo urbano POIFE



Mahón

Planeamiento general vigente

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 30.01.2012

El documento Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Maó y adaptación al PTI (Plan Territorial de Menorca) fue aprobado por el Consejo Insular de Menorca el día 30 de Enero de 2012.

Regulación de usos

De acuerdo con el Art. 95 del PGOU, referente a la clasificación de equipamientos de acuerdo a su uso y destino, para Mahón se distinguen los siguientes:

- -Educativo Eq.Ed
- -Sanitario y de servicios sociales Eq.S+Ss
- -Deportivos Eq.Es
- -Cívico, cultural y administrativo Eq.C+C+A
- -Seguridad civil Eq.Sc
- -Cementerio y tanatorios Eq.CT
- -Militar y de defensa Eq.Mt
- -Comercial Eq.Cm
- -Genérico, polivalente o reserva Eq.alt

Estableciéndose entre otras, las especificaciones,

3. Aquellos englobados bajo la denominación de “Genéricos” pueden incluirse en otras categorías específicas en función de la demanda,
(...)
6. Se admiten usos complementarios al uso principal, cuando sea necesario para el adecuado funcionamiento del equipamiento. –usos de restauración, comercial y de vivienda del conserje o vigilante, personal especialmente vinculado.

Estos puntos permiten una cierta flexibilización de la categorización de usos anterior que afecta de lleno al uso comercial, pudiendo esté ser incluido como complementario en otros usos (entre los cuales se encuentra el industrial) bajo criterios de diversa interpretación.

Las especificaciones relativas a cada uso las encontramos en el Art. 54 del Capítulo II. Regulación de Usos, donde se establece:

CAPITULO II.- REGULACIÓN DE USOS

Sección primera- disposiciones Generales.

Art. 54 Clasificación de los usos generales según su función urbanística

5.- Uso comercial

Comprende aquellas actividades que sitúan u ofrecen en el mercado productos naturales o elaborados, por cuenta propia o ajena, mediante personas físicas o jurídicas, así como los servicios que se deriven, independientemente de la modalidad o del soporte utilizado



para su realización, tanto si se llevan a cabo en régimen de comercio al por mayor, como al detalle, de acuerdo con la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Islas Baleares modificada por la Ley 8/2009, de 16 de diciembre.

5.1 Gran establecimiento comercial: son aquellos comercios al por mayor o al detalle que tengan una superficie útil, para exposición y venta superior a 400 m². Cuando el objeto del establecimiento sea exclusivamente la exposición y la venta de automóviles y vehículos de motor, maquinaria, equipo industrial, embarcaciones, aeronaves, muebles de todo tipo, material de construcción y elementos propios de cocina y baño, se considerarán como gran establecimiento comercial aquellos establecimientos al por mayor o al detalle que tengan una superficie útil para exposición y venta superior a 1.500 m².

Regulación del uso comercial en las zonas de edificación

Haciendo un análisis de lo especificado en el “Título Cuarto. Regulación del suelo urbano”, se pasa a realizar una descripción detallada de la normativa que regula el uso comercial en las diferentes zonas del municipio.

- En el **casco histórico** de Mahón, **zona 1** según el PGOU, coincidente de forma aproximada con el antiguo recinto amurallado, si bien el uso característico es el residencial, el comercial (5) se localiza entre los compatibles, quedando excluidos de él los grandes establecimientos comerciales (de superficie mayor a 400m²). Esta consideración se aplica también a la **Zona II** denominada Calle de Casas. **Casas de “Trast”**(tejido urbano de los siglos XVIII-XIX) donde solo se aprecia una modificación en cuanto a su consideración en la denominada Subzona 2.m: Baixamar, área en el que el uso comercial (5) es característico.
- La **zona 3**, el área denominada **“Ensanche”**, tejido urbano configurado en el siglo XX, presenta una normativa en el que el uso comercial (5) figura como compatible, excluyendo también de este uso a los centros comerciales de gran tamaño.
- Analizando la **zona 4**, vemos que la normativa no contempla el uso comercial en las áreas residenciales compuestas por casas unifamiliares aisladas en parcelas, casas unifamiliares pareadas (subzona 4A) casas bifamiliares (subzona 4B) y en la subzona turística de Canutells. Sin embargo en Binidali, se admite solamente si es dedicado a la venta al detalle con las siguientes limitaciones:
 - La edificabilidad máxima permitida para este uso es de 150m²/local
 - Solo se admitirá un comercio en toda la urbanización o sector.
- En la **zona 5**, el PGOU adapta los usos según la tipología de vivienda imperante, en aquellas en las que predominan las casas unifamiliares en hilera el uso comercial (5) se permite siempre que sea compatible con la residencia y esté en planta abierta a la calle. Esto difiere de la zona 5P de casas patio, donde no aparece recogido.
- En la **zona 6**, compuesta por edificios plurifamiliares aislados y en parcelas, el uso comercial (5) se permite si es compatible con la residencia, en planta directamente abierta a calle y con las limitaciones específicas sectoriales.
- Por último analizando la **zona 7**, compuesta por diversos núcleos de población obtenemos:
 - El uso comercial no es contemplado en el núcleo de Sant Antoni (subzona 7.4), ni en S’Alqueria Cremada (subzona 7.5)
 - En el núcleo tradicional de Sant Climent (Subzona 7.7) y en LlumaÇanes (subzona 7.8) el uso Comercial (5) está condicionado, permitiéndose solo si es compatible con la



residencia en planta directamente abierta a calle y con las limitaciones específicas sectoriales.

- En las localidades de es Grau, es Murta, Sa Mesquida, pertenecientes a la Subzona 7.9 el uso comercial 5 se permite si es compatible con la residencia y en la planta directamente abierta a la calle en las parcelas más grandes de 200 m², siempre que este uso lo ocupe una superficie inferior al 40 % del total de la superficie construida.
- Para finalizar, en las localidades de Binadali y en Ses Tanques en Canutells (Subzona 7.10) es compatible con las limitaciones específicas sectoriales pertinentes.

Regulación del uso comercial en las zonas industriales

En las zonas industriales, la relación entre el uso comercial y el industrial viene indicada en el Capítulo X. donde se realiza un análisis de la **Zona 9**, correspondiente a Naves y grandes establecimientos para la actividad no residencial.

A esta zona pertenecen:

La Industria portuaria, cuyos usos admitidos de acuerdo con el Artículo 227 son, el comercial, almacenamiento, industrial y los que tengan una relación directa y justificada con las actividades portuarias, entre los que se incluye el de estación marítima.

Además, el Plan de utilización de los espacios portuarios (PUEP) identifica parte de la zona 9: industria portuaria como área de reserva comprendida en el Área 1 destinada a usos comerciales.

POLÍGONO INDUSTRIAL DE MAHÓN

El Polígono industrial de Mahón (POIMA) presenta unas condiciones de uso que vienen recogidas en el Artículo 226.2, perteneciente a las Ordenanzas aprobadas definitivamente el 14.02.2001, que refunden las disposiciones del PGOU con respecto al polígono industrial, con las no derogadas del Plan especial de ordenación del polígono industrial en la versión modificada aprobada definitivamente el 22 de agosto de 1977; ordenanzas incorporadas en el ANEXO III de las Normas y enumeradas en las Disposiciones Transitorias de este Plan.

En la III Fase de POIMA, también es aplicable el ED aprobado definitivamente en fecha 29.05.1990.

Art. 226. Polígono Industrial de Mahón (POIMA)

2. Condiciones de Uso

-Uso Característico.

-Industrial 9.3 (9.1 y 9.2 por extensión)

-Almacén 10

-Usos condicionados

-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)

-Oficinas y administración 6 (únicamente en las calles en parcelas con frente en c/ Capifort, c/ Quatre Boques, c/ Capd'Artrutx, c/ Curniola y en avenida Cap de Cavalleria y



condicionado al cumplimiento de las siguientes plazas de aparcamiento: al margen del 10% del suelo edificable de la parcela, excepto en III Fase, 2 plazas para local o 1 plaza/100m² t, la que resulte superior, excepto en el supuesto de oficinas públicas y privadas con despacho abierto al público, en este caso, el estándar es de 1 plaza/25m² t)

-Restauración 7 (a que sea uso complementario de otra actividad y condicionado al cumplimiento de las siguientes plazas de aparcamiento: 1 plaza/15m² t)

-Deportivo 13 (cumplimiento de las siguientes plazas de aparcamiento: al margen del 10% del suelo edificable de la parcela, excepto en III Fase, 1 plaza cada 2 personas de la capacidad justificada en el proyecto de actividades).

-Cultural y cívico 14 (sólo archivos o edificios similares, que por sus actividades no impliquen afluencia masiva de personas y condicionado al cumplimiento de las siguientes plazas de aparcamiento: al margen del 10% del suelo edificable de la parcela, excepto en III Fase, 2 plazas por local o 1 plaza/100m² t, la que resulte superior).

-Aparcamiento 16.

-Servicios 17 (condicionado al cumplimiento de las siguientes plazas de aparcamiento: al margen del 10% del suelo edificable de la parcela, excepto en III Fase, 1 plaza/20m² t)

Como se observa, también en este caso la normativa en cuanto a las compatibilidades de uso en los Polígonos industriales, es muy abierta y permite una gran variedad de usos diferentes al Industrial, entre los que se encuentra el uso comercial.

- **POIMA FASE IV 19.12.2003**

El **POIMA IV Fase**, presenta unas Ordenanzas que fueron aprobadas inicialmente el 19.12.2003 y posteriormente modificadas y aprobadas de nuevo de forma definitiva el 19.7.2010.

A esta última fecha pertenece el Artículo 229, titulado Calificaciones industriales dispersas y en nuevos desarrollos, en el que se especifican las condiciones de uso:

Art. 229. Calificaciones industriales dispersas y en nuevos desarrollos.

1. Definición

Comprende las parcelas calificadas de zona 9 en la entrada del núcleo de Sant Climent, así como aquellas parcelas para las que se legitima la continuidad de las instalaciones y de su actividad industrial, caso de ser existentes con anterioridad a este Plan, como por ejemplo las parcelas calificadas de zona 9 que limitan con el Polígono Industrial de Sant Lluís.

En los sectores de suelo urbanizable delimitados a partir de la entrada en vigor de este Plan que prevean en su desarrollo parcelas para naves y grandes establecimientos para actividad no residencial (zona 9), el Plan parcial regulará las determinaciones particulares de cada una de las zonas que defina, en función de los usos admitidos y el tamaño de las parcelas, y siempre que no se contradiga, cuando el sector que se desarrolle tenga como uso predominante el industrial, con las condiciones de ordenación y edificación que regulan el sector POIMA IV Fase y, cuando el uso predominante sea el



residencial, con los parámetros de ordenación y edificación del apartado 2.1 de este artículo.

2. Condiciones de ordenación y edificación

2.1 Núcleo de Sant Climent

2.1.3. Condiciones de uso

-Se aplicarán, por analogía, las condiciones de POIMA IV fase, excepto para el uso industrial, precisamente, el cual se admitirá en las categorías 9.1 y 9.2 exclusivamente. Únicamente se admite el uso residencial 1.1 en parcelas que desarrollan uso industrial 9.1

Analizando las Normas Urbanísticas del POIMA (IV) en su capítulo IV. Normas Particulares para los Sistemas, Art.27, se define lo enmarcado como Equipamiento cívico de carácter público, el cual incluye el Comercial (denominado C6).

Este equipamiento Comercial puede aparecer en los siguientes ámbitos, acompañado de otros usos:

Art. 27. Equipamiento cívico de carácter público.

1. Definición

- Equipamiento Cívico-Social-Comercial-1 (ECP-1): En este equipamiento se preserva la casa del antiguo predio de "Cursiola". Se permitirá un cierto incremento de edificabilidad condicionando a su integración en el conjunto. El uso dominante será el comercial, en su acepción de restauración, si bien admitirá otros usos complementarios cívico-sociales. Deberá resolver en su parcela el aparcamiento.

.....

- Equipamiento Socio-Comercial y otros servicios-3 (ECP-4): En este equipamiento se prevé que el uso comercial permita un área de servicios de la carretera.

3. Condiciones del solar

Cada una de las parcelas calificadas como equipamiento cívico de carácter público (ECP-1, ECP-2, ECP-3, ECP-4) constituyen una unidad urbanística indivisible.

Estableciéndose para cada una de estas áreas unas condiciones de edificabilidad determinadas.

5. Condiciones de edificabilidad

a) Edificabilidad

El coeficiente máximo de edificabilidad neta para el equipamiento ECP-1 será la existente incrementada un 20%. La ampliación deberá adaptarse tipológicamente y en cuanto a materiales, con la edificación actual.

El coeficiente máximo de edificabilidad neta para el equipamiento ECP-2, ECP-3 Y ECP-4 será de 1m²t/m²s.

b) Altura



En cuanto al equipamiento ECP-1, se mantiene la altura de edificación existente. De ampliarse, las edificaciones si estuviesen adosadas a la edificación actual, no podrán superar una altura máxima de 5 metros, debiendo, en todo caso, armonizarse con el conjunto. Si la ampliación se realizase en edificaciones independientes, se admitirá una altura máxima hasta 8m, correspondiente a PB+1P.

En relación al equipamiento ECP-5, la altura máxima será de 8 metros, correspondiente a PB+1P.

c) Ocupación y retranqueo

La máxima ocupación de solar para las construcciones destinadas a equipamiento reguladas en este artículo será del 50% del total de la superficie calificada.

Con la excepción de la edificación correspondiente al equipamiento ECP-1, para el resto de equipamientos, esto es, ECP-2, ECP-3 y ECP-4 los retranqueos mínimos de la edificación a viales será de 8 metros, a edificios de 6 metros y entre medianeras de 5 metros.

Una vez definidos los ámbitos que contienen equipamiento comercial, así como las condiciones de edificabilidad del mismo, a continuación

La Normativa establece una ordenación del sector industrial por Zonas en las que se especifican las condiciones de uso para cada una de ellas, figurando el comercial en las siguientes.

Art. 33. Zona 6c.3

1. Definición

La zona 6c.3 situada al Norte del eje central, se corresponde con las parcelas de tamaño medio, con una tipología de edificación aislada y destinadas al uso industrial y comercial.

.....

4. Condiciones de uso

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.

.....

Art. 34. Zona 6c.4

1. Definición y ámbito

La zona 6c.4 sita al Norte del eje central, se corresponde con parcelas que dan frente a la Carretera de Ciutadella (calle 1), con una tipología de edificación aislada, de fachada escaparate, destinadas al uso industrial, comercial y oficinas.

.....

4. Condiciones de uso

Se admitirá 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 aparcamiento.

Se tendrá en cuenta respecto a las parcelas con frente a la carretera de Ciutadella lo dispuesto en el apartado 1 anterior.



Art. 35. Zona 6c.5

1. Definición y ámbito

La zona 6c.5 se corresponde con las parcelas que tienen una tipología de edificación en hilera, destinadas al uso industrial, comercial y oficinas, con frente a la calle 3.

.....

4. Condiciones de uso

Se admitirá el uso industrial, (excepto la categoría consistente en las actividades peligrosas y nocivas), comercial, oficinas con frente a la calle 3, almacén y restauración.

Art. 36. Zona 6c.6

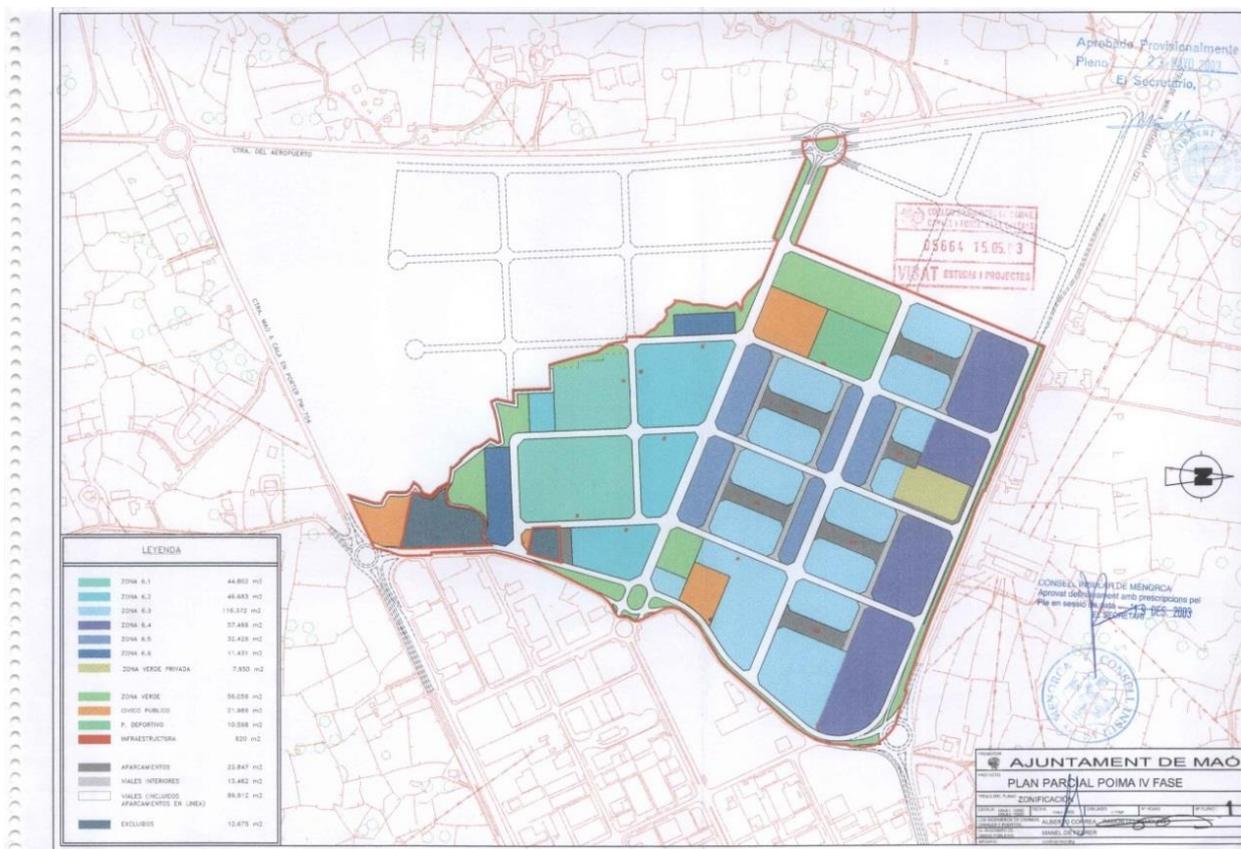
1. Definición y ámbito

La zona 6c.6 se corresponde con parcelas de superficie reducida, con una tipología de edificación en hilera, destinadas al uso industrial y artesanal.

.....

4. Condiciones de uso

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.



Zonificación 15.05.03



- POIMA FASE V

Esta fase, definida en el Artículo 259 del PGOU, se corresponde a los terrenos de la V fase, como continuación del proceso de extensión por continuidad de las áreas de actividad económica, donde la reserva viaria que prevé el Plan define una condición básica del sistema viario interior de este sector.

Los usos predominantes, compatibles y prohibidos vienen desglosados en el punto 6. Del Artículo.

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

6. Usos

-Los usos predominantes son el industrial y el uso de almacén.

-Los usos complementarios admisibles se fijarán en el planeamiento derivado correspondiente, sujetos al análisis de coyuntura de la situación de la actividad productiva.

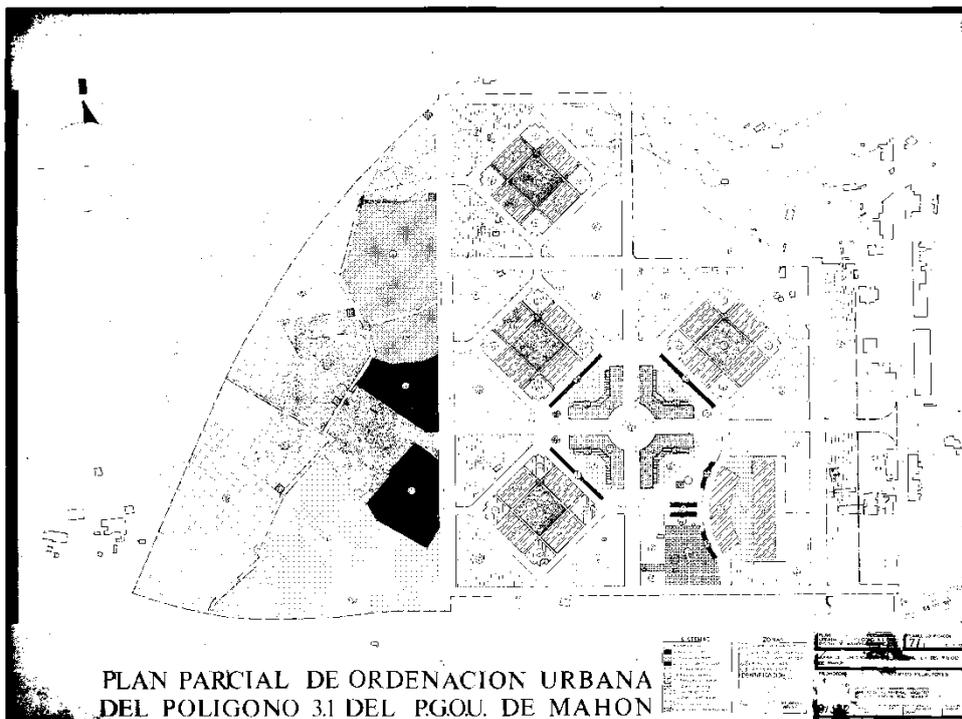
-Prohibido el uso residencial.

-En cualquier caso, para definir los usos de las parcelas deberán tenerse en cuenta las instalaciones existentes cercanas afectadas por la normativa SEVE-

OTROS POLÍGONOS: SECTOR UP2 JARDINES DE MALBUGER ANTIGUO POLÍGONO 3.1

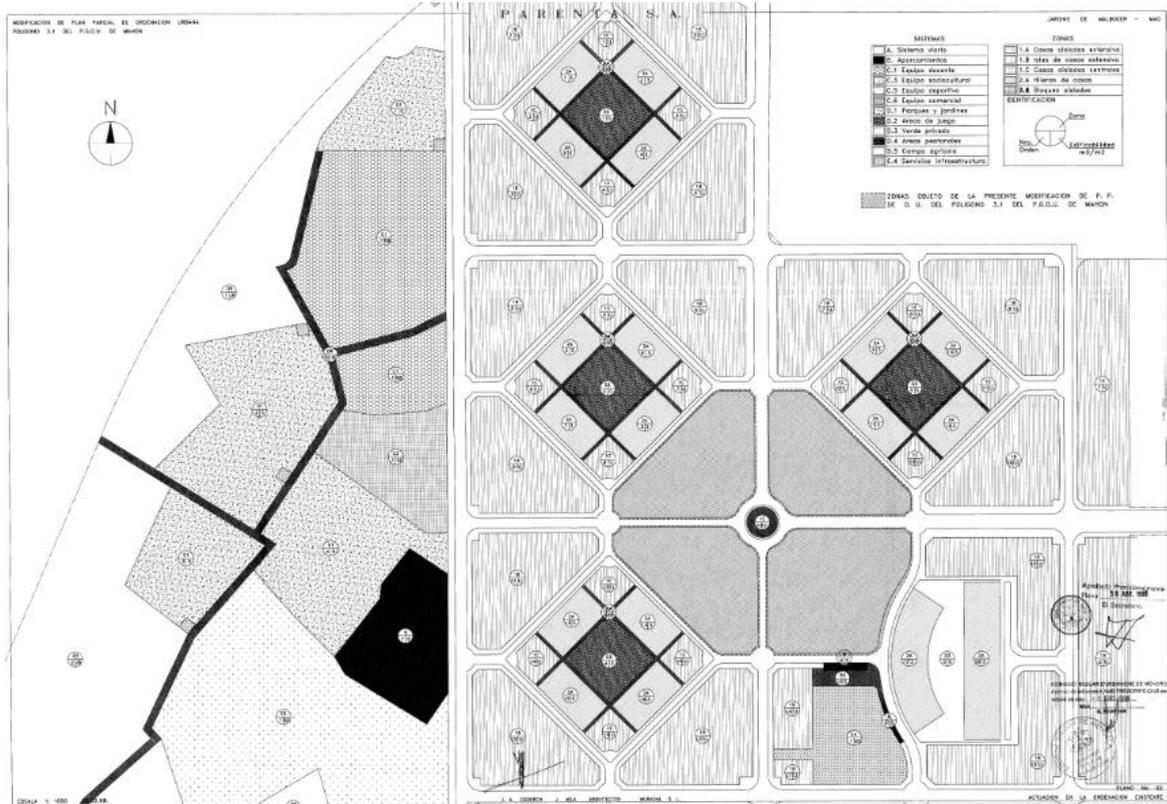
Ha sido objeto de varios cambios: Partiendo de AD 9.10.1987, se realizaron varias modificaciones como son la AD 25.1.1994, 1.6.1998, 20.5.2002; ordenanzas incorporadas en el ANEXO III de las Normas. Las condiciones de ordenación y edificación de los sistemas de equipamientos y sistemas de espacios libres de este sector son los previstos en el artículo 96 y 98.2 del PGOU, no estableciéndose en ninguno de ellos ninguna condición relativa al uso comercial.

Atendiendo a esta evolución en cuanto a la normativa que lo configura, el polígono ha sufrido varias propuestas de zonificación plasmadas en las siguientes imágenes.

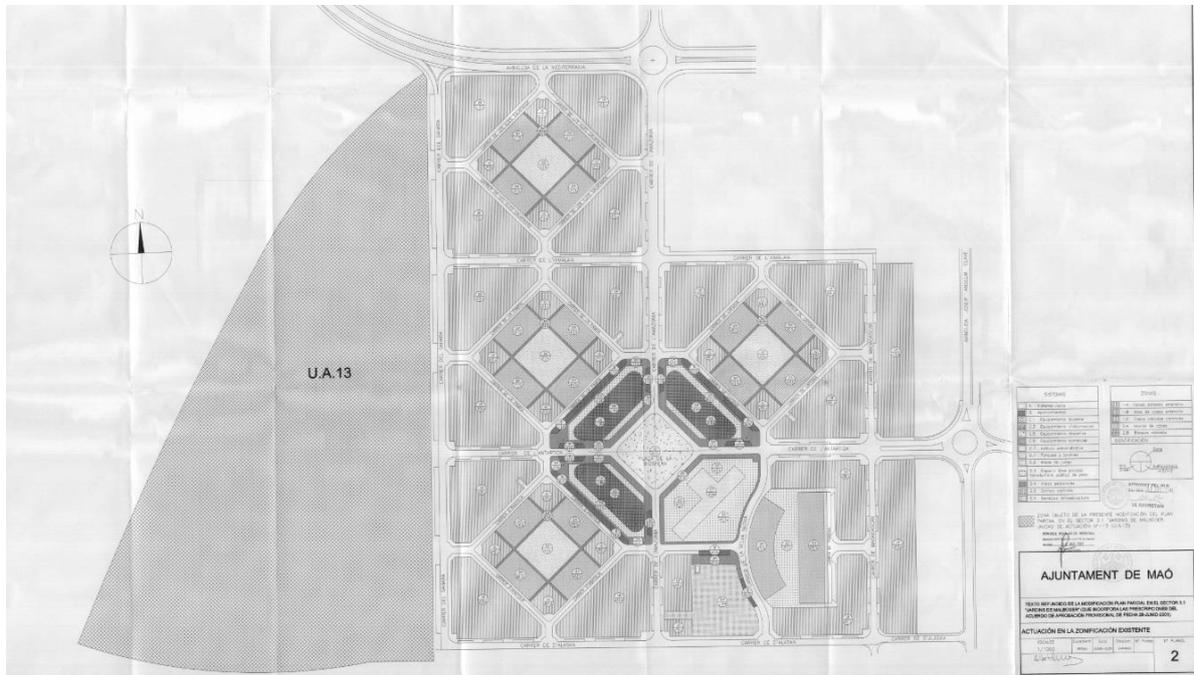




Propuesta zonificación 1987



Propuesta zonificación 1998



Zonificación 2001



Sant Lluís

Planeamiento general vigente

NORMAS SUBSIDIARIAS DE 30.07.1990

Documento aprobado por el C.P.U de Baleares el 30 de Julio de 1990 que ha sido objeto de numerosas modificaciones puntuales como la aprobada por el Consejo Insular de Menorca C.I.U.M el 28 de Febrero de 2001 para modificar el sistema de abastecimiento y conectar el Núcleo urbano y el Polígono industrial de Sant Lluís del que se hablará posteriormente.

Regulación de usos

De acuerdo con lo establecido en el Art. 21 del Capítulo III de las NNSS: Desarrollo de los planeamientos sucesivos

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.

Analizando ahora lo expuesto en el capítulo VI, referente a la regulación de usos, se obtienen los usos específicos que abarcan los dos que nos atañen;

CAPITULO VI. REGULACIÓN DE USOS

2. Usos de Servicios de interés público social.

2.2. Uso comercial

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.

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.

5. Uso Industrial

Comprende los siguientes:

1. Las industrias de obtención, transformación y transporte.
2. Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con suministro exclusivo a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores con o sin servicio de venta directa.
3. Talleres de reparación
4. Las estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes.



5. Las actividades que, por los materiales utilizados, manipulados o suministrados, o por los elementos técnicos utilizados, pueden ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.

Regulación del uso comercial en las zonas de edificación

En el municipio de Sant Lluís se distinguen dos áreas diferenciadas. Según Art. 70 que hace referencia a los Tipos de Agrupaciones Urbanas:

1. *Área del Suelo Urbano del Área de Sant Lluís: Está constituida por población predominante residencial permanente.*
2. *Área de la Costa, compuesto de suelo urbano y suelo apto para la urbanización. Está constituida por población predominante de residencia temporal, bien por razón de turismo o de segunda vivienda.*

Analizando con más profundidad el **Tejido urbano de Sant Lluís** distinguimos entre:

- **Sector I. Casco Urbano.**

- Residencial Casco Histórico: núcleo originario y antiguo de la población. Art. 82. Se admite el uso comercial, siendo este el único permitido junto con el de vivienda en las calles S. Esteban y St. Jacinto.
- Residencial Intensiva Baja I: Unifamiliar: Corresponde al sector de ensanche del núcleo antiguo hacia poniente. Art. 91. Se permite el uso comercial siempre que esté ubicado en planta baja.
- Residencial Intensiva baja II: Plurifamiliar: Parte correspondiente al casco urbano que comprende los sectores de ensanche del núcleo antiguo, a partir del siglo XX y a las áreas de extensión urbana previstas en planes de ensanche hacia la Avda. de desvío de tráfico. Art. 101. El uso comercial para esta área está permitido siempre que se localice en planta baja.
- Residencial Extensiva Baja I y II: Comprende los sectores de ensanche y las áreas de extensión urbana previstas en el planeamiento y en los cuales se han adoptado ordenaciones características de la edificación aislada con espacios libres alrededor de carácter privado. Art 110. No recoge el uso comercial.

- **Subsector 2 del Casco Urbano: Industrial**

Art.120. Corresponde a un área prevista para albergar toda la serie de pequeños talleres e industrias familiares, que no tienen suficiente entidad para provocar la creación de un polígono industrial o para trasladarse al de Maó y que sin embargo en el Casco Urbano producen molestias a las viviendas y generan un tráfico no deseable.

El área comprende el sector Este de S, Avenida con un adecuado nivel de desagregación respecto del Casco Urbano y de relación urbana – interurbana.

Art. 127. El uso de actividades e instalaciones complementarias se circunscribirá a los centros mercantiles, parques y talleres en situaciones B, C, D y E.



- **Sectores I, II, III, y IV. Servicios de Interés público y social.**

Art. 129. Centros especiales. Área Deportiva.

Comprende las áreas de nueva creación con dedicación y asiento preferente del equipamiento urbano, cívico-social colectivo y de los centros de las actividades e instalaciones complementarias y parques deportivos para el desarrollo del servicio urbano, así como los sectores calificados en áreas ya consolidadas para su recualificación.

Art. 130. Clasificación y uso de los equipamientos.

1.2. Comercial: Uso privado (Centros y galerías comerciales, tiendas, oficinas, locales de negocio, bares, restaurantes).

En el **Área urbana de la costa**, se hace una división que distingue entre ámbitos residenciales, zona hotelera, aldeas y poblados, englobados bajo el nombre de Aldea turística, áreas o polígonos de servicios de interés público y social y zonas urbanas de dominio y uso público, se obtiene que:

En las zonas pertenecientes al **ámbito residencial**, el cual comprende urbanizaciones existentes o de nueva creación, el uso público no está admitido.

La **zona hotelera**, conformada por áreas existentes con dedicación preferente a la industria hotelera en todas sus versiones, en su Art. 173, limita el uso público a los usos comercial, residencial, recreativo, deportivo, cultural y de espectáculo. No estableciendo ninguna condición específica que regule la implantación de los mismos.

En las áreas de **Aldeas y poblados** (englobados en Aldea Turística), el uso público, según Art. 181, está admitido en todas sus versiones.

Las áreas o polígonos existentes o de nueva creación, con dedicación y asentamiento preferente del equipamiento urbano cívico- social, o colectivo (englobados en la categoría de **Servicios de interés público y social**), entre los cuales figura el comercial, admiten el uso público en el Centro Cívico, mientras que en los polígonos de Actividades complementarias solo se contempla el público administrativo.

Regulación del uso comercial en las zonas industriales

Dentro del suelo urbanizable, se procede a analizar las zonas con uso industrial predominante del municipio de Sant Lluís. Estas se localizan en el Sector II, desarrollado como como polígono industrial y de servicios según el Art. 3.5 de la Memoria aprobada en 1992, para satisfacer la demanda del municipio, hasta el momento dependiente de los polígonos de los términos vecinos Mao y Es Castell.

La zonificación propuesta para el mismo, desglosada en el artículo 6 de la Memoria contempla:

6. Zonificación propuesta:

Se mantienen las directrices de las NNSS.



Las distintas zonas corresponden a:

Industrial intensiva

Industrial extensiva

Equipamiento cívico-social

Parque deportivo

Zona verde pública

Zona verde privada

Actividades e instalaciones complementarias.

SECTOR II. POLÍGONO INDUSTRIAL DE ST. LUIS

PP 28.02.1992

Las normas urbanísticas y ordenanzas reguladoras aprobadas el 28 de Febrero de 1992, contemplan cada una de las zonas estipuladas, definiendo los parámetros urbanísticos y las condiciones de uso para cada una de ellas. Por ser un sector Industrial y de servicios se prestará especial atención a las zonas Industrial intensiva e intensiva, así como a la de equipamiento.

3. Zona industrial y de servicios. Intensiva.

Art. 12º Definición y ámbito.

Corresponde a un área prevista de nueva creación S-II de St. Lluís, Polígono Industrial y de Servicios.

.....

Art. 18º Condiciones de uso.

El uso de actividades e instalaciones complementarias se circunscribirá a los centros mercantiles y parques y talleres en situaciones B, C, D y E.

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.

4. Zona industrial y de servicios. Intensiva.

Art. 22º Definición y ámbito.

Corresponde a un área prevista de nueva creación S-II de St. Lluís, Polígono Industrial y de Servicios.

.....

Art. 28º Condiciones de uso.



El uso de actividades e instalaciones complementarias se circunscribirá a los centros mercantiles y parques y talleres en situaciones B, C, D y E.

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.

Se observa que en estas dos zonas de uso industrial predominante, el uso comercial está permitido en sentido genérico e independiente de los usos dotacionales del polígono, no estableciéndose ningún parámetro limitador específico. Además se permite también cualquier uso que sea compatible con un polígono de servicios.

El Plan parcial establece una zona de Servicios específica del sector. Que regula los usos admisibles y sus parámetros urbanísticos

5. Servicios de Interés público social.

Art. 32º Clasificación y usos de los distintos servicios y equipamientos.

1. Servicios de Interés público social.

1.1 Equipamiento cívico-social.

.....

Comercial: Uso colectivo. Centros y galerías comerciales, tiendas, oficinas, locales de negocio, bares, restaurantes.

.....

1.2 Parque deportivo. Uso colectivo. (Campos para la práctica deportiva al aire libre).

2. Actividades e instalaciones complementarias

2.1 Instalaciones infraestructurales

Art. 35º Condiciones de edificación

Los coeficientes máximos de edificabilidad y aprovechamiento neto de los solares será de 1m²/m²

Art. 36º Condiciones de altura

La altura reguladora máxima de las edificaciones será de 7m y 2 plantas. Aparte podrán sobre elevarse las torres que requieran mayor elevación por la prestancia y representatividad del edificio o por convenir al servicio de instalación.

Art. 37º Condiciones de ocupación y retranqueos

La máxima ocupación del solar admitida será del 40%

El mínimo retranqueo que obligatoriamente deberán respetar las edificaciones incluso los voladizos, de todos los lindes del solar será de 5m.

Art. 38º Condiciones de uso

El uso de la vivienda queda circunscrito al de la población al servicio del respectivo polígono.



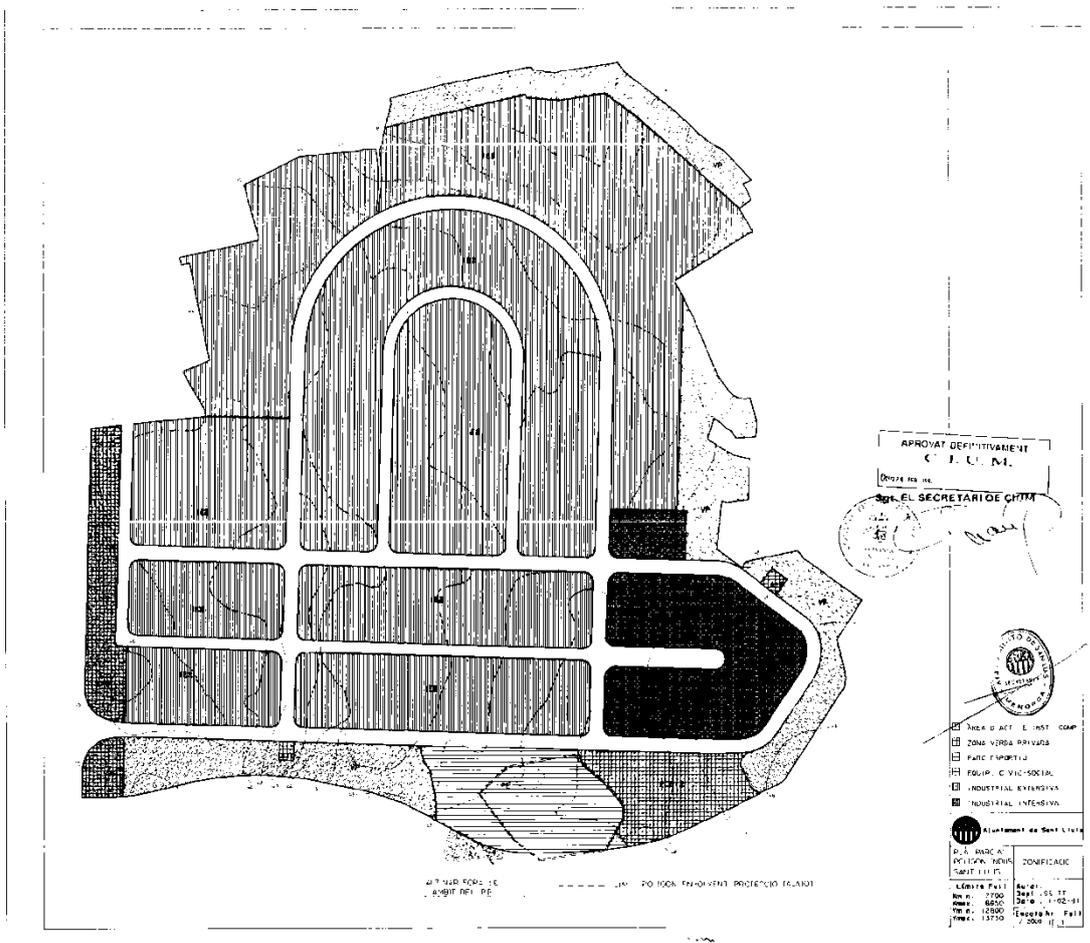
El uso público será generalmente admitido en el Centro Cívico y solo admitido en Administrativo en los polígonos de Actividades e Instalaciones Complementarias.

...

El uso Industrial quedara prohibido en el Centro Cívico.

Los usos pormenorizados son:

- Recreativo
- Administrativo
- Religioso
- Cultural
- Sanitario asistencial
- Comercial



Zonificación. CIUM 28 de Febrero 2002.



Alaior

Planeamiento general

En este momento se está elaborando un nuevo PGOU, una vez derogado el aprobado en 2009.

Veamos el proceso que dio lugar a la anulación de dicho Plan, en el año 2014, así como los ámbitos suspendidos del mismo en el proceso de revisión en marcha. Este proceso se describe en el apartado 1.1 “Planeamiento urbanístico vigente con anterioridad” de la Memoria de Avance del Plan General de Ordenación Urbana aprobada el 10 de Junio de 2016.

La revisión del Plan General (PGOU) y adaptación a las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), junto con el Catálogo de protección del patrimonio se aprobó definitivamente con prescripciones el 21 de diciembre de 2009 (BOIB n. 1, de 02.01.10 y BOIB n. 14 ext., de 28.01.10). La cumplimentación de prescripciones y corrección de deficiencias impuestas se aprobó, de forma parcial, el 21 de noviembre de 2011 (BOIB n. 39, de 15.03.12) y, también de forma parcial, el 17 de diciembre de 2012 (BOIB n. 6, de 12.01.13). El 18 de junio de 2012 (BOIB n. 96, de 05.07.12) se aprueba la corrección de un error material en el plano SU-10. No obstante lo anterior, la sentencia del TSJ n. 578, de 19.11.14, declaró la nulidad del referido PGOU. Sentencia que aún no ha devenido en firme. Desde la aprobación del PGOU se ha tramitado la modificación n. 1, cuya aprobación definitiva fue denegada por el CIME y estaba prevista la modificación n. 2 relativa a la UA-7 de Alaior. El 14 de mayo de 2015 (BOIB n. 81, de 30.05.15) el Pleno acordó la suspensión facultativa por un año, prevista en el artículo 50 de la LOUS, para los siguientes ámbitos del planeamiento:

a).- Suelo urbano:

- UA-02 Avenida Verge del Toro
- UA-03 Entre la ctra. Nova y la calle des Banyer
- UA-04 Al sur del camino de la Mola
- UA-05 Entre las calles Maó y Melians y la ctra. Nova
- UA-07 Calle Cervantes y Doctor Llansó
- UA-08-B Antiguo polígono de industrias blancas – Coinga
- UA-09 Calle Migjorn
- UA-10 Calle de Cala en Busquets y camino de saBeguda
- UA-12 Al sur de la ctra. Nova hacía Ciutadella
- UA-19 Cales Coves – LlocNou
- UA-20 Son Vitamina (espacios libres)
- UA-23 Calles Xaloc y Xoroi de Cala en Porter
- AA-3 Calle Melians: Paso para peatones
- AA-4 Ampliación Casa Consistorial

b).- Suelo rústico:

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

c).- Suelo urbanizable:

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



- URB-05 Polígono Industrial Fase III
 - URB-08 Polígono Industrial les Quatre Boques
- d).- Áreas de Reconversión Territorial:
- ART-04 Sant Jaume – Son Bou
 - ART-05 Son Bou

Debido a la situación un tanto transitoria, se analiza la regulación establecida en el PGOU de 2009, que ha estado vigente hasta la fecha 19.11.2014 cuando el TSJ sentenció su anulación y sobre la que se aplican las modificaciones del nuevo Plan en proyecto.

Regulación de usos

Según lo especificado en “Criterios del Plan General” de las Normas Urbanísticas del avance del nuevo PGOU;

El documento base de normas urbanísticas adoptado es el del PGOU, aprobado con prescripciones el 21 de diciembre de 2009 y cumplimentación de prescripciones. Su revisión y adaptación a la normativa sobrevinida formará parte de la documentación relativa a la aprobación inicial.

Los criterios de modificación que se introducirán que son, entre otros, los siguientes:

1. Modificación de la regulación de los usos con el fin de simplificarla y aclarar determinados aspectos que dan lugar a problemas de interpretación a la hora de su aplicación.

Los artículos afectados por las modificaciones son: 31, 35, 36, 40, 41, 42 y 43.

Entre estos artículos modificados del PGOU de 2009 figura el Art.36 titulado “Uso global (4) Terciario” que recogía entre otros, lo referente al uso comercial. Además de aquellos englobados en el capítulo II. “Grados y régimen de compatibilidad de usos” (art 40, 41, 42, 43).

Se procede a definir ahora lo que el PGOU de 2009 no vigente, recogía por uso comercial.

SEGÚN PGOU 2009 ANULADO

Art. 36. Uso global (4) Terciario

4.1. USO COMERCIAL

Comprende las actividades comerciales así definidas en el art. 1 del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de las Islas Baleares (Decreto 217/96, de 12 de diciembre), tal como venta al por mayor y al por menor de todo tipo de bienes, perecederos o no, comestibles, manufacturados, medicamentos, etc. Dentro de este uso se consideran incluidas las actividades de la sección G "Comercio: Reparación de vehículos de motor, motocicletas y ciclomotores y artículos personales y de uso doméstico" de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAE-93 o la que resulte vigente en cada momento.

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 minorista.

En cumplimiento del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de las Islas Baleares y los efectos de lo previsto en su artículo 17 establece como coeficiente a los efectos de obtener la densidad comercial de casco urbano el coeficiente de 3,5, el cual en términos de número máximo de metros cuadrados de superficie construida susceptible de uso comercial, excluida la superficie edificada de las grandes superficies, sería el resultado de multiplicar dicho coeficiente para la población equivalente, definida en el mismo artículo.

Regulación del uso comercial en las zonas de edificación



Analizando la reglamentación del uso comercial en suelo urbano, se procede a detallar brevemente este uso en cada una de las zonas establecidas en el Plan, recogidas en el Capítulo II. Ordenanzas Particulares De Uso Y Edificación Del Suelo Urbano dl Título X.

Fijamos los parámetros que rigen las condiciones del uso comercial admitido:

D: SUPERFICIE CONSTRUIDA

1. Hasta 150 m²
2. Más de 150 m² y hasta 500 m²
3. Más de 500 m² y hasta 1.000 m²
4. Más de 1.000 m² y hasta 2.000 m²
5. Más de 2.000 m² y hasta 5.000 m²
6. Más de 5.000 m² y hasta 10.000 m²
7. Más de 10.000 m²

S: SITUACIÓN

1. En cualquier planta de edificio no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la situación 2.
2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública; en planta baja con acceso Directo desde la vía pública y asociada a planta de semisótano, sótano o planta primera.
3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de uso diferente.
4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.
5. En espacio libre de parcela

- Para la **zona Residencial Plurifamiliar-A (RP-A)**, que comprende la mayor parte del casco antiguo, se admite el uso comercial detallado en locales de hasta 1000m² (dimensiones 1, 2, 3) y en situación 2 (planta baja con acceso directo a vía pública).
- En la **zona Residencial Plurifamiliar-B (RP-B)**, abarca la zona del núcleo tradicional de Alaior que se sitúa mayoritariamente en contacto con el casco antiguo. Esta zona admite el uso comercial detallado en locales de hasta 1000m² (dimensiones 1, 2, 3) correspondientes a locales situado en planta baja con acceso directo desde la vía pública o a edificios de actividad exclusiva de uso (situación 2,3).
- La **zona Residencial Plurifamiliar-C (RP-C)**, admite el uso comercial detallado de dimensiones 1, 2, 3 es decir de un tamaño de hasta 1000m² y en situación 1, 2, 3, 4, es decir en todas las contempladas menos en espacio libre de parcela.
- Las ordenanzas particulares de la **zona residencial Plurifamiliar-D (RP-D)**, admiten el uso comercial detallado para locales de dimensión 1, 2, 3, es decir también de hasta 1000m² y en situación 1, 2, 3 y 4, en todas las contempladas menos en espacio libre de parcela.
- Para la **zona residencial Unifamiliar –E (RU-E)**, el uso comercial no está permitido en ninguna de las situaciones definidas.
- Las ordenanzas particulares de la **zona Residencial. Unifamiliar. Turísticas Especial (RU-TE)** tampoco contemplan el uso comercial detallado en las condiciones delimitadas anteriormente.
- La **zona hotelera (HO)**, de uso global terciario, permite el comercial detallado en locales de dimensiones 1, 2, de menos de 500m² y en situación 2, es decir en planta baja con acceso directo desde la vía pública y en planta baja con acceso directo desde la vía y asociada a planta semisótano, sótano o planta primera (siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea de al menos el 50% de la superficie del local o vivienda).
- Las ordenanzas que regulan el **sistema de equipamientos (EQ)** no contemplan el uso comercial como detallado en ninguna de las condiciones discretas.
- Las ordenanzas que regulan la **zona comercial (CL)** dictan:



1. *Definición. Se denominan Zonas CL aquellas áreas donde se prevé el uso comercial en manzana o parcela exclusiva. Estando permitida la coexistencia con otros usos dotacionales y con pequeños almacenes o talleres.*

Admitiendo como usos característicos y compatibles lo descrito por el apartado 5:

5. Condiciones de uso:

a) *Los usos característicos de la zona son el comercial y servicios. Los restantes usos permitidos, en la regulación de usos de esta zona, deberán considerarse como compatibles y / o complementarios, no pudiendo darse sin la previa existencia del uso característico.*

b) *Se permitirá una vivienda por parcela mínima, para vigilancia y mantenimiento de las instalaciones. La superficie máxima de la vivienda será de ciento veinte metros cuadrados (120 m²).*

c) *En la subzona comercial CL5 se permite como uso secundario o compatible la vivienda, siempre que éste existiera con anterioridad a la aprobación inicial del Plan General. Se prohíben las nuevas viviendas así como la ampliación de los existentes.*

d) *En todas las subzonas CL admite la planta sótano en la totalidad de la amplitud de la fachada hasta el fondo de la parcela.*

e) *El resto de condiciones de usos permitidos se regularán por el siguiente cuadro de usos.*

f) *A los equipamientos comerciales (CL) situados en las zonas turísticas del término, la superficie de los locales comerciales debe ser inferior a 300 m² para local comercial, y disponer especialmente de espacios preparados para mercados ambulantes.*

En el cuadro de usos detallados para la zona comercial se observa que este uso está admitido en locales de hasta 2000m² de dimensión (dimensión 1, 2, 3, 4) y en situaciones 1, 2, 3 y 4 es decir en todas las contempladas menos en espacio libre de parcela.

El uso industrial no es admitido para ninguna de las condiciones fijadas.

En las ordenanzas particulares del **sistema de espacios libres (EL)** el uso comercial no se recoge entre los admitidos, recogiendo solo como permitidos los usos públicos con carácter de recreo e instalaciones deportivas al aire libre.

- **El sistema de infraestructuras (IS)** tampoco contiene información referente al uso comercial, tan solo permitiendo los usos incluidos en el uso global de comunicaciones e infraestructuras.

Regulación del uso comercial en las zonas industriales

La regulación relativa a las zonas industriales en suelo urbano figura en el Capítulo II. ORDENANZAS PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DEL SUELO URBANO, Artículos 197, 198, 199, refiriéndose cada una de ellos a una subzona diferente dentro de la Zona de uso Industrial considerada,

El Art.197 referido a **las zonas industriales F (I-F)**, se define como:

1. *Descripción*

Áreas destinadas fundamentalmente a actividades industriales, de almacenaje o de talleres, aptas para su identificación en régimen de alineación de vial, en naves industriales o en edificios de uso exclusivo. En estas zonas no está permitido el uso residencial, excepto en los casos de vivienda para guardia, La zona más representativa de esta ordenanza son las sucesivas fases del polígono de Trotxa.



La relación del uso industrial característico con el comercial, viene especificada en el apartado 5.

5. Condiciones de uso

a) Los usos característicos de la zona son industrias, almacenes, talleres industriales y el comercial. Los restantes usos permitidos, en la regulación de usos de esta zona, habrán de considerarse como compatibles y/o complementarios, no pudiendo darse sin la previa existencia del uso característico.

.....

c) Se admite el uso comercial cuando va ligado a productos elaborados por la propia industria o cuando se trate de comercios que por sus características de tamaños o necesidades de accesibilidad hagan difícil su implantación en el núcleo de población. La superficie máxima de los establecimientos comerciales no asociados a la propia industria será de 300 m² de superficie útil para la explotación y venta al público. A cada parcela solo se podrá implantar un establecimiento comercial.

El Art. 198 referido a zona Industrial G (I-G) se define como:

1. Descripción

Áreas destinadas fundamentalmente a actividades industriales, de almacenaje o de talleres, aptas para su identificación en régimen de regulación de parcela, en naves industriales o en edificios de uso exclusivo. En estas zonas no está permitido el uso residencial, excepto en los casos de vivienda para guardia, La zona más representativa de esta ordenanza son las sucesivas fases del polígono de Trotxa.

Con respecto a las condiciones de uso, se observa que en esta zona G el uso comercial no figura entre los característicos, con la excepción de la subzona G2 donde sí que tiene esta consideración junto con el de instalaciones urbanas.

5. Condiciones de uso

a) Los usos característicos de la zona son industrias, almacenes, talleres industriales. Los restantes usos permitidos, en la regulación de usos de esta zona, habrán de considerarse como compatibles y/o complementarios, no pudiendo darse sin la previa existencia del uso característico.

b) En la subzona G2 admite como uso característico el de instalaciones urbanas y el comercial cuando vaya ligado a los productos elaborados por la propia industria o cuando se trate de comercios que por sus características de tamaño o necesidades de accesibilidad hagan difícil su implantación en el núcleo de la población. La superficie mínima de los establecimientos comerciales no asociados a la propia industria será de trescientos metros cuadrados (300 m²) de superficie útil para la exposición y venta al público. En cada parcela sólo se podrá implantar un establecimiento comercial.

d) El resto de condiciones de uso permitido se regulara por el siguiente cuadro de usos:

Las condiciones que presenta el uso detallado comercial, son iguales para ambas zonas industriales en las que, quedan permitidos locales de dimensión 1, 2, 3, es decir de área admisible hasta 1000m², en situaciones 1 y 2.

1. en cualquier planta del edificio no exclusivo, salvo las correspondientes a planta enterrada o semienterrada, así como las incluidas en situación 2.

2. A planta baja con acceso directo desde la vía pública, en planta va con acceso directo desde la vía pública y asociada a planta semisoterrada, soterrada o planta primera, siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos de 50% de la superficie del local o vivienda.



Se observa que la normativa que regula las condiciones en las que se admite el uso comercial en zonas industriales es flexible, lo que puede generar una implantación progresiva de estos bajo criterios de índole diversa, difíciles de justificar.

El **Art. 199** regula las condiciones de la **zona Industrial –H (I-H)** destinada a industrias cuyas actividades están relacionadas con los materiales y procesos de construcción: Si bien en su apartado 5. Condiciones de uso, no hace referencia explícita al comercial, no ofreciendo indicaciones específicas sobre las dimensiones de los locales u otras condiciones, sí que se admite al igual que en los casos anteriores el uso comercial detallado permitiéndose locales de dimensión 1, 2, 3, es decir de área admisible de hasta 1000m², en situaciones 1 y 2.

Art. 199. Ordenanzas particulares zona Industrial - H (I-H).

1. Descripción

Esta ordenanza corresponde a las áreas destinadas fundamentalmente a las actividades industriales relacionadas con los materiales de construcción, La edificación se desarrollara en régimen de regulación de parcela en naves industriales o en edificios de uso exclusivo. En estas zonas no está permitido el uso residencial salvo en casos de vivienda del guarda.



TABLAS SÍNTESIS COMPARATIVAS DE LOS PARÁMETROS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO RESPECTO AL USO COMERCIAL

A partir de la recopilación de datos realizada e sobre los instrumentos de planeamiento, desarrolladas en el punto anterior, se han construido unas tablas síntesis de los aspectos más significativos de las mismas, con objeto de servir de visión sintética.

| 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 | | |
| NORMAS SUBSIDIARIAS 24.11.1994 | 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 | | - | - | - | | |
| PLAN PARCIAL 05.05.1995 | SURB | Poligono Industrial Llinaritz | | Si | Zona industrial | | | Uso comercial al por mayor | | |
| | | | | Si | Zona Comercial | | | Esta permitido el stablecimiento 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 | |
| NORMAS SUBSIDIARIAS 23.10.2003 | 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 | |
| ANEXO Nº1 DE LAS NNUU | SU | Poligono A | Poligono A de Sant Tomas | Si | Solares II-1 y II-2 | | | Se admite el uso comercial aplicando reglas urbanisticas concretas | |
| ANEXO Nº2 DE LAS NNUU | 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 | |
| ANEXO Nº3 DE LAS NNUU | 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. | |



| Ferreries | | | | 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 Ferreries 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"> 1) Hasta 75 m2 2) Más de 75 hasta 500 m2 3) Más de 500 hasta 1000 m2 4) Más de 1.000 hasta 2.000 m2 5) Más de 2.000 hasta 5.000 m2 6) Más de 5.000 hasta 10.000 m2 7) Más de 10.000 m2 | | | | | |
| <p>Planeamiento vigente</p> | | | | <p>Grado según ubicación</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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. 3) En edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso. 4) En edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos. 5) En espacio libre de parcela | | | | | |
| 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. Situación 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 | Ordenación 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. Situación 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. Situación 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 Ferreries | Si | Subzona I-1 | Cualquier planta. | 500m1x<10000m2 | | # | |
| | | | Si | Subzona I-2 | | | | | |



| Ciudadella de Menorca | | | | Cuestiones generales | | | | |
|---|---------|------------------------------------|--------------------------------------|--|---|----------------------------|---|---|
| Definición 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 | | | | | |
| SU | Clau 21 | Zonas Industriales | 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 implantación en el casco urbano de la población. 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 histórico | Si | | - | <500m ² | Excluidos los grandes establecimientos comerciales |
| | SU | Zona 2 | Casas de Trast | Si | | - | <500m ² | Excluidos los grandes establecimientos comerciales |
| | SU | | | Si | Subzona 2m Baixamar | - | <500m ² | Excluidos los grandes establecimientos comerciales. Uso comercial característico |
| | SU | Zona 3 | Ensanche | Si | | - | <500m ² | 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 150m ² /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 | Núcleos de población | 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 más grandes que 200m ² 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. Polígono Industrial de Mahón | - | - | 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/50m ² y para comercial al detalle 1 plaza/20m ² t) | |
| SU | SECTOR UP2 | Jardines de Malbuger Antiguo polígono 3.1 | Si | | - | - | No se establece ninguna condición relativa al uso comercial | |
| ORDENANZAS 19.12.2003 | SURB | Zona 9 POIMA FASE IV. Polígono Industrial de Mahón | Parcelas entrada del núcleo de Sant Climent. Parcelas que limitan con el Polígono 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 ANÁLISIS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

Se ha elaborado un mapa síntesis de regulación urbanística y territorial, que exprese simultáneamente el grado de restricciones impuesto (especialmente en suelo rustico), así como el nivel de permisividad que permite el planeamiento urbanístico.

PDSECME Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Menorca

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ (PI)

MAPA D'INFORMACIÓ
03 - ANÀLISI DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

Elaborat per: **cotesa**

Con objeto de centrar la regulación relativa al control de uso comercial se ha simplificado y centrado en ámbitos urbanos. El suelo rústico está excluido de la posibilidad albergar uso comercial.

Para ello se ha generado una cartografía con ventanas a escala 1:10.000 de la totalidad de los porciones desuelo urbano de la isla agrupados por municipios, Se ha grafiado a partir de los datos del MUIB.

Su contenido es el siguiente:

- El *suelo rústico* no ha sido categorizado al no permitir el usos comercial; por ello se ha grafiado de una forma neutral a modo de fondo aplicado sobre la totalidad de la isla.
- Las **diferente zonificación** o categorización que asigna el planeamiento urbanístico vigente.

PLANIFICACIÓ URBANÍSTICA (Font: MUIB)

Sòl urbà o urbanitzable directament ordenat

Residencial

- Intensiva plurifamiliar
- Extensiva plurifamiliar
- Nucli antic
- Intensiva unifamiliar
- Extensiva unifamiliar

Turístic - Terciari - Industrial

- Turístic
- Terciari
- Industrial

Dotacional - Espais Lliures

- Espais lliures de domini públic
- Espais lliures de domini privat

Dotacional - Equipaments

- Equipaments

Dotacional - Serveis Urbans i Infraestructures

- Serveis Urbans i Infraestructures

Dotacional - Comunicacions

- Xarxa viaria de domini públic
- Transport
- Xarxa viaria de domini privat
- Aparcament de vehicles

Sòl urbà urbanitzable

- Sòl urbanitzable

- La **compatibilidad del uso comercial** con el resto de los usos urbanos.

PLANIFICACIÓ URBANÍSTICA I ÚS COMERCIAL

COMPATIBILITAT DE L'ÚS COMERCIAL

Àmbits amb predomini d'ús comercial

- Ús Comercial Dominant

Àmbits compatibles amb ús comercial

- Residencials
- Industrials
- Administració i terciari



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

El proceso de elaboración del Plan Director exige la recopilación de documentación e información de la situación actual para poder proponer un correcto diagnóstico. Por ello, en el proceso de elaboración del Plan se ha realizado un trabajo de recopilación de la información disponible respecto a la situación actual de la oferta comercial en la isla de Menorca.²

Esta limitación se puede suplir mediante un trabajo de recopilación exhaustiva de los establecimientos comerciales relevantes. Este trabajo se ha realizado mediante la consulta de diferentes fuentes: se ha realizado una recopilación de los establecimientos comerciales de relevancia en la isla de Menorca, entendiéndose como tales los grandes establecimientos comerciales de más de 400 m² de superficie. Se han identificado y ubicado en un lugar específico (parcela catastral); este esfuerzo conlleva la identificación con una población, una posición urbana y un municipio de referencia. Estos parámetros, permiten asimismo conocer la población servida en condiciones de proximidad.

Esta tarea ha permitido la creación de un **mapa general de los establecimientos comerciales existentes**, categorizados, localizados y georreferenciados, así como un inventario de establecimientos comerciales de relevancia.

DATOS DEL ANUARIO ECONÓMICO DE LA CAIXA 2012

El informe del Estudios Económicos de La Caixa, si bien los datos son de 2012 y realiza una lectura detallada de los mismos a nivel municipal y no por entidades, aporta datos de alto interés.

El informe realiza un esfuerzo de evaluar el número de actividades y las superficie de las mismas agrupadas por sectores comerciales: diferencia en primer lugar la actividad mayorista, y después en la minorista diferenciando en tres grandes grupos: actividad comercial de alimentación, actividad comercial no alimentación y, relativos al nivel de equipamientos comercial de los municipios. A modo de resumen estructurado en Alimentación, no alimentación, comercio mixto y otros.

Los datos se estructuran a nivel municipal. Y permiten realizar y calcular unas ratios del nivel de dotación comercial comparativas:

| 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 |

De estos datos síntesis comparativas se deduce:

- El alto ratio por habitante de dotación comercial de **Maó**, que superan el promedio en comercio total minorista, en superficie alimentación y superficie no alimentación.
- El menor nivel de equipamiento proporcional a su población se produce en **Es Castell** (el factor de contigüidad con Maó).

² Se solicitó por escrito el Censo del IAE; sin embargo las autoridades de la Dirección del Servicio de Estudios Tributarios del Ministerio de Hacienda se han comunicado que no se pueden facilitar la información solicitada.



- Asimismo **Es Mercadal** tiene un índice bajo relativo de superficie de actividad comercial por habitante.
- El bajo nivel de equipamiento comercial de **Es Mitjorn Gran** en general pero aceptable en alimentación y especialmente en no alimentación.
- **Ciudadella** tiene un nivel de dotación comercial media.
- El municipio de **Alaior** tiene un ratio singularmente bajo en alimentación, pero no así en no alimentación.
- **San Lluís** tiene un ratio bajo en alimentación (datos anteriores al desarrollo de actividades comerciales en el polígono industrial).
- **Ferrerries** tiene la ratio más alta de superficie comercial global. Su posición central próxima a un conjunto de núcleos y articuladora de una zona costera ha impulsado esa actividad.

Se adjunta la tabla con la totalidad de los datos estructurados por municipio y actividad comercial.

| 0 ACTIVIDADES COMERCIALES MINORISTAS 2012 (1+4+8) | Ciudadella | Maó | Alaior | Castell (Es) | Sant Lluís | Mercadal (Es) | Ferrerries | Migjorn Gran (Es) | promedi os |
|---|------------|--------|--------|--------------|------------|---------------|------------|-------------------|------------|
| MÚMERO DE ACTIVIDADES | 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% |
| Actividades de restauración y bares | 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% |
| SUPERFICIE DE ACTIVIDADES | | | | | | | | | |
| SUP TOTAL ACTIVIDADES COMERCIALES MINORISTAS (m2) | 57.363 | 83.865 | 20.227 | 2.960 | 10.794 | 4.849 | 14.968 | 1.779 | |
| ALIMENTACIÓN | | | | | | | | | |
| 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 | |
| NO ALIMENTACIÓN | | | | | | | | | |
| 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 | |
| RATIOS DE SUPERFICIE POR HABITANTE | | | | | | | | | |
| 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 |



PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL INVENTARIO DE GRANDES ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES.

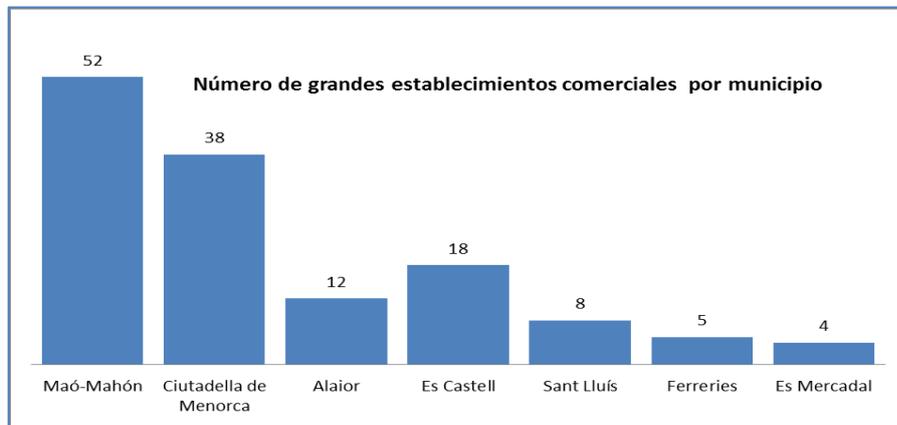
Se ha elaborado un inventario de los grandes establecimientos comerciales (GEC) existentes en la isla, cuyo desarrollo gráfico se realiza de forma pormenorizada en el documento anexo.

En base a que la dinámica comercial es muy intensa (alta, bajas y transformaciones), la volubilidad de los resultados es alta. No obstante permite tener una radiografía bastante precisa de la estructura comercial de la isla.

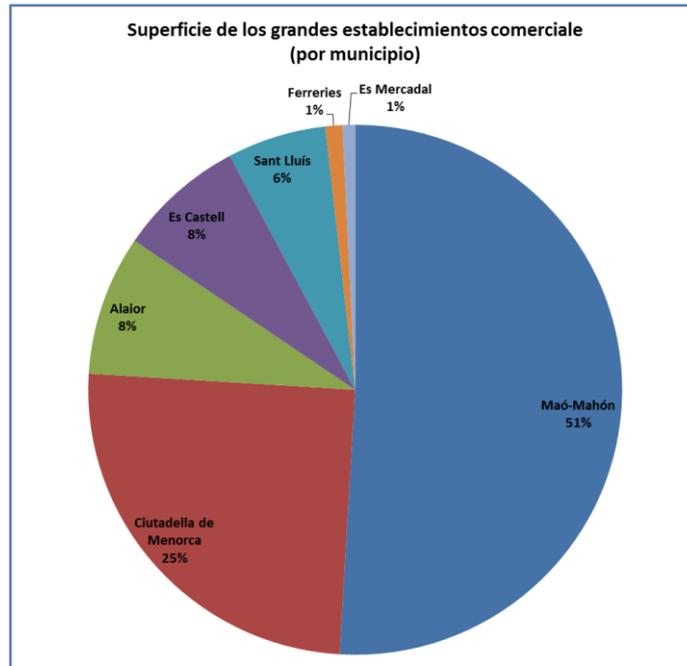
En el inventario se han registrado un **total de 137 grandes establecimientos comerciales**.

Su distribución espacial por municipios **concentra la mayor parte de ellos** (90 establecimientos) en las **dos ciudades de referencia** (Maó y Ciutadella); Es Castell y Alaior tienen 18 y 12 establecimientos respectivamente.

En Maó y su entorno (Sant Lluís y en mucha menor medida Alaior) se aglutinan el 50% de los locales.



Si evaluamos la **superficie** de estos locales los resultados se polarizan más (ver gráfico). Más del 50% de la superficie se ubica en Maó, y el 25% en Ciutadella.



En la tabla siguiente se desagregan los GEC registrados por entidades de población dentro de los municipios.



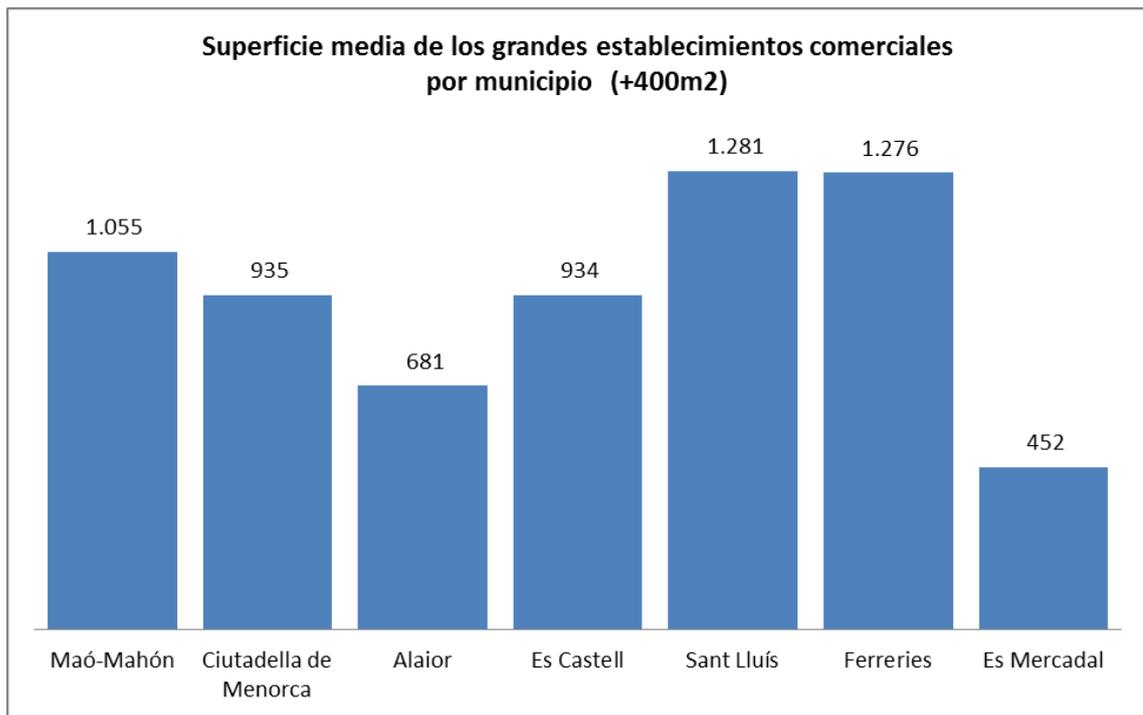
| MUNICIPIO | LOCALIDAD | Superficie total de locales (+400m2) | nº de locales de +400m2 | superficie media por local |
|------------------------------|------------------------|--------------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Alaior | | 8.168 | 12 | 681 |
| | Alaior | 5.155 | 7 | 736 |
| | Cala'n Porter | 1.015 | 2 | 508 |
| | San Jaime Mediterrár | 481 | 1 | 481 |
| | Son Bou | 1.517 | 2 | 759 |
| Ciudadella de Menorca | | 35.541 | 38 | 935 |
| | Cala'n Bosch | 522 | 1 | 522 |
| | Cales Piques | 405 | 1 | 405 |
| | Caleta Santandria | 550 | 1 | 550 |
| | Ciudadella | 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 |
| Es Castell | | 16.810 | 18 | 934 |
| Es Mercadal | | 1.808 | 4 | 452 |
| Ferrerries | | 6.382 | 5 | 1.276 |
| | Ferrerries | 4.679 | 4 | 1.170 |
| | Polígon Industrial Fer | 533 | 1 | 533 |
| Maó-Mahón | | 54.865 | 52 | 1.055 |
| | Cala Llonga | 541 | 1 | 541 |
| | Maó-Mahón | 515 | 1 | 515 |
| | Poima | 53.389 | 49 | 1.090 |
| | (en blanco) | 420 | 1 | 420 |
| Sant Lluís | | 10.248 | 8 | 1.281 |
| | 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 |
| Total | | 133.822 | 137 | 977 |

- La **concentración** de los mismos en las ciudades de **Maó y Ciudadella** es alta, si bien es proporcional a la población que en ellas reside.
- Es llamativo el gran número de GEC que **se ubican en polígonos industriales**.
 - El Polígono Industrial de Maó (POIMA) es la mayor concentración de GEC de la isla, dispone de 49 GEC con un total de 53.389 m2 y una superficie media de 1.090 m2.
 - El Polígono Industrial de Ciudadella dispone de 14 GEC con un total de 16.133 m2 y una superficie media de 1.152 m2.
 - El Polígono Industrial de Sant Lluís (próximo a Maó), tiene también 2 GEC con 3.701 m2 y una superficie media de 1.090 m2.
 - Por último el Polígono industrial de Ferreries tiene un GEC de 533 m2 de superficie.



Estos GEC en polígonos industriales suman un total de 66 establecimientos con una superficie total de 73.756 m², más del 55% de la superficie de GEC respecto del total de la isla, y una superficie media de 1.118 m².

Respecto a la **superficie media** de los GEC registrados, es de 977 m². Esta superficie varía por municipios de forma considerable, va desde los 452 m² de media en Es Mercadal, hasta los aproximadamente 1.280m² de superficie media en Sant Lluís y Ferreries. Esta variación parece muy condicionada por la ubicación en Polígonos Industriales y, sobretudo, por el número de ellos que distorsiona de forma relevante la media.





EVOLUCIÓN RECIENTE Y TENDENCIAS: LICENCIAS DE GRANDES ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES CONCEDIDAS

Con objeto de poderse aproximar a los procesos de evolución reciente en lo relativo a comercio y grandes establecimientos, se ha trabajado con las licencias concedidas por el Govern y sus características en el periodo 2010-2015.

Las licencias de grandes establecimientos comerciales concedidas en Menorca en el periodo 2010-2015 (fuente Govern Illes Balears)

| Año | Tipo establecimiento | Denominación | Empresa | Superficie útil autorizada | Superficie total de exposición y venta (m ²) | 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 ferretería | HIPERCHINO CIUTADELLAL | HIPERCHINO CIUTADELLA, SL | 566,42 | 566,42 | Ciutadella |

Como se puede observar, se han concedido un **número limitado** de grandes establecimientos comerciales (12 licencias). Con algunos aspectos muy característicos, que se analizan a continuación.

Respecto a la **fecha** de solicitud

- 5 licencias son de la anualidad de 2011 y del 2010, 3 del 2012, y una de cada año sucesivo posterior (2013, 2014 y 2015).
- Se ha producido una ralentización de las solicitudes.

Respecto al **tipo de establecimiento**

- Los establecimientos de **alimentación concentran la mayoría de las licencias** (un total de 7 de las cuales 3 son de la marca Mercadona SA).
- Existen licencias para un establecimiento de material de deporte, una tienda de ropa de situación urbana, un centro comercial, un bazar y otra de artículos de ferretería.

Respecto a la **localización**

- La mayoría de las licencias (9) están en el municipio de Maó, y tres en Ciutadella.
- Se consolida la **polarización comercial** en torno a los dos **municipios de referencia**.

Respecto a la **superficie útil** autorizada

- Oscilan entre los 560 m² de dos locales de ropa y los 2.400 de alimentación respectivamente.
- Los establecimientos autorizados de alimentación son los de mayor tamaño, y oscilan entre los **1.100 y los 2.400m²** de superficie.



INVENTARIO DE GRANDES ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES Y ÁREAS DE DENSIDAD COMERCIAL.

EL CATASTRO COMO FUENTE PARA LA ELABORACIÓN DE UN DIRECTORIO.

El Catastro es un registro administrativo construido con finalidad tributaria para la gestión del Impuesto de Bienes Inmuebles –IBI– dependiente del Ministerio de Hacienda y Función Pública. En él, se recoge todo un conjunto de datos que describen con precisión los bienes inmuebles objeto de tributación, ofreciendo información planimétrica georreferenciada; lo que lo ha convertido una base de datos territorial. Hay que tener en cuenta además que se trata de una **información de libre acceso**³ municipio a municipio, con el único requerimiento de disponer de un certificado electrónico. Siendo además una información que se **actualiza trimestralmente**, lo que confiere un mayor valor e interés.

Es una información que nos permite **ubicar los locales comerciales existentes** en la trama urbana de una ciudad, y su superficie (si bien la superficie construida, no se corresponde necesariamente con la superficie comercial útil), lo que nos permite precisar los locales susceptibles de ser ocupados por los “grandes establecimientos comerciales”, que requieren de la solicitud de una licencia específica.

Se trata de una información de utilidad si se quiere elaborar un directorio de establecimientos comerciales. La gestión de esta información facilita la elaboración de **indicadores de actividad y densidad comercial** por zonas y tramos de calles.

La codificación de usos que facilita el Catastro, permiten determinar dentro de una estructura urbana, aquellos locales destinados a actividades comerciales, de entre una **clasificación de diez tipologías**, de la que la cuarta de ellas hace referencia al comercio. Permite establecer una distribución muy precisa de los locales destinados a actividades comerciales, aunque no se puede conocer el tipo ni el estado de la actividad comercial que se pudiera desarrollar en los mismos.

Este modo de análisis permite conocer la naturaleza de los tejidos urbanos comerciales actuales en toda la isla en función del peso de la inserción de locales en el tejido residencial.

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

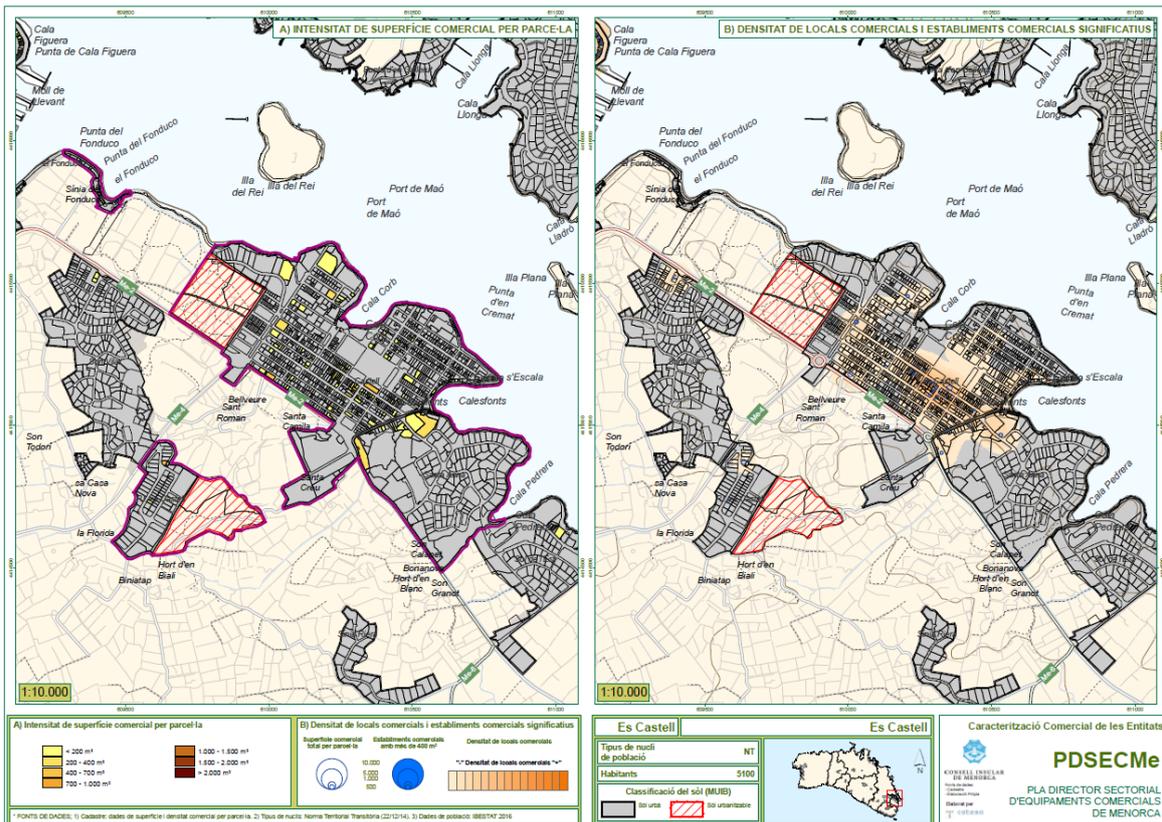


ANEXO CARACTERIZACIÓN COMERCIAL DE LAS ENTIDADES

Se ha desarrollado a modo de inventario de la totalidad de la isla un documento en el que se realiza una caracterización comercial por entidades. Se incluye como anexo.

Sus contenidos son los siguientes:

- Imagen global de ficha tipo



- Datos generales

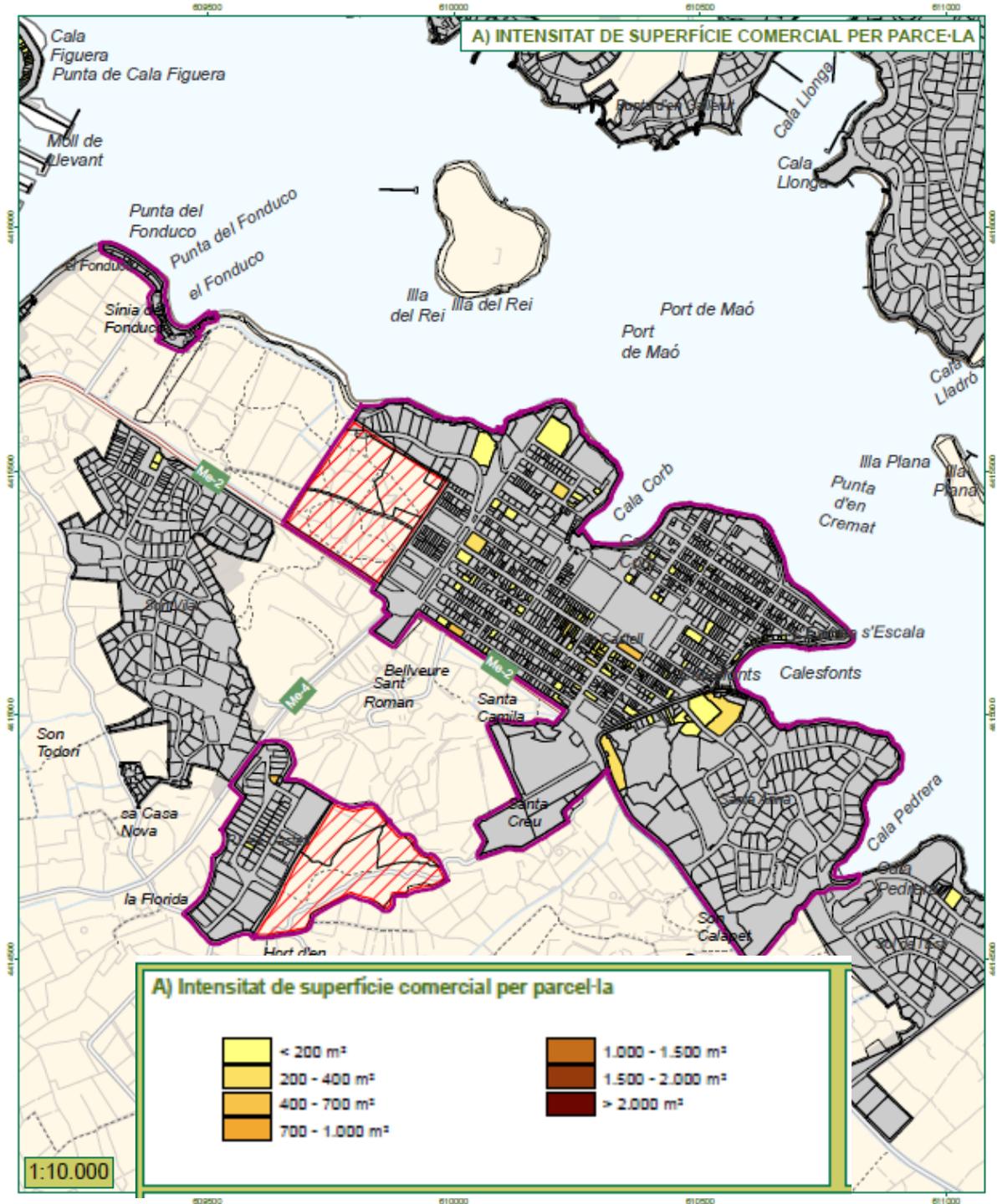
- Ubicación de la entidad de población, mediante recuadro en el mapa global de la isla.
- Identificador del municipio y denominación de la entidad (cartografía oficial y planeamiento urbanístico).
- Tipo de Núcleo según Norma cautelar (ZT o NT)
- Número de habitantes (fuente INE).





- **Plano de intensidad de superficie comercial por parcela**

En esta ventana cartográfica se visibiliza la estructura catastral. Se ha grafiado –a partir de los datos de catastro– el uso comercial, y se ha cuantificado el área destinado a uso comercial sobre parcela mediante una graduación de color. La cartografía base contiene la clasificación de suelo.

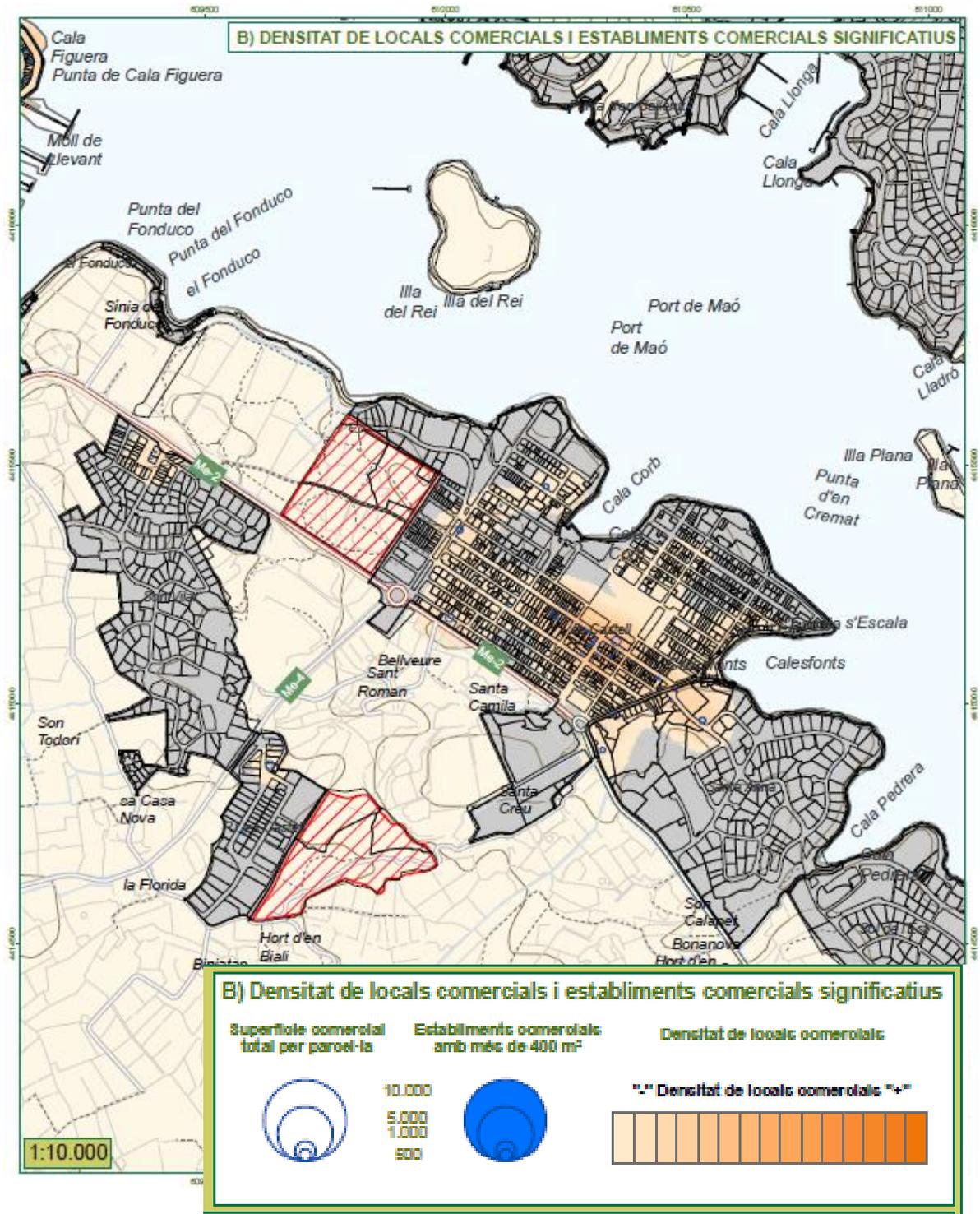




- **Plano de “actividad comercial”.**

Incluye densidad de locales comerciales y los locales de más de 400 m² inventariados

Este mapa define –sobre la misma base catastral– las áreas en las que se concentra la oferta de locales comerciales, definiendo por tanto, posibles ámbitos de concentración de actividad comercial.





MAPA "INVENTARIO DE LOS EQUIPAMIENTOS COMERCIALES EXISTENTES" (01)

Se ha elaborado un mapa global de la isla 1:70.000, y dos ventanas d detalle de las áreas urbanas relevantes a e 1:10.000 (Maó y Ciutadella) en el que se muestran la localización de la oferta de locales comerciales.

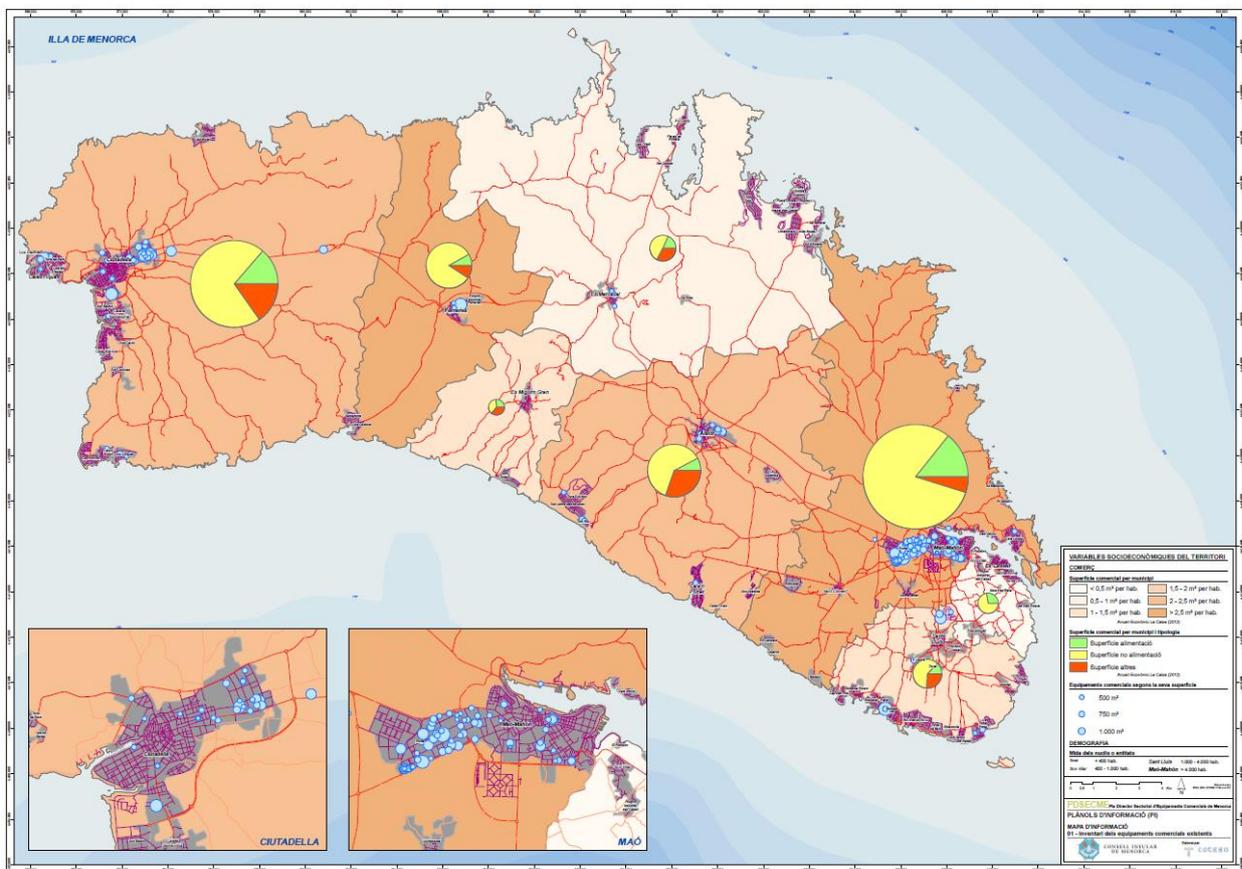
PDSECME Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Menorca

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ (PI)

MAPA D'INFORMACIÓ
01 - Inventari dels equipaments comercials existents

Elaborat per:

CONSELL INSULAR DE MENORCA



Su contenido es el siguiente:

- **La densidad de equipamiento comercial por habitantes.** Los datos provienen de un detallado informe de La Caixa a escala municipal (2012). Se han plasmado como fondo y evidencia la mayor densidad comercial por habitante en Maó, y la situación muy frágil de municipios de interior (como Es Mercadal y Es Migjorn)

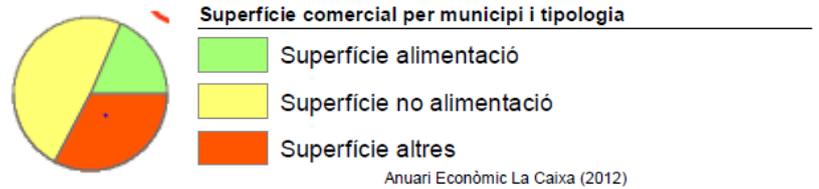
Superficie comercial per municipi

| | |
|---------------------|---------------------|
| < 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 tipo de comercio en tres categorías (informe de La Caixa a escala municipal 2012).

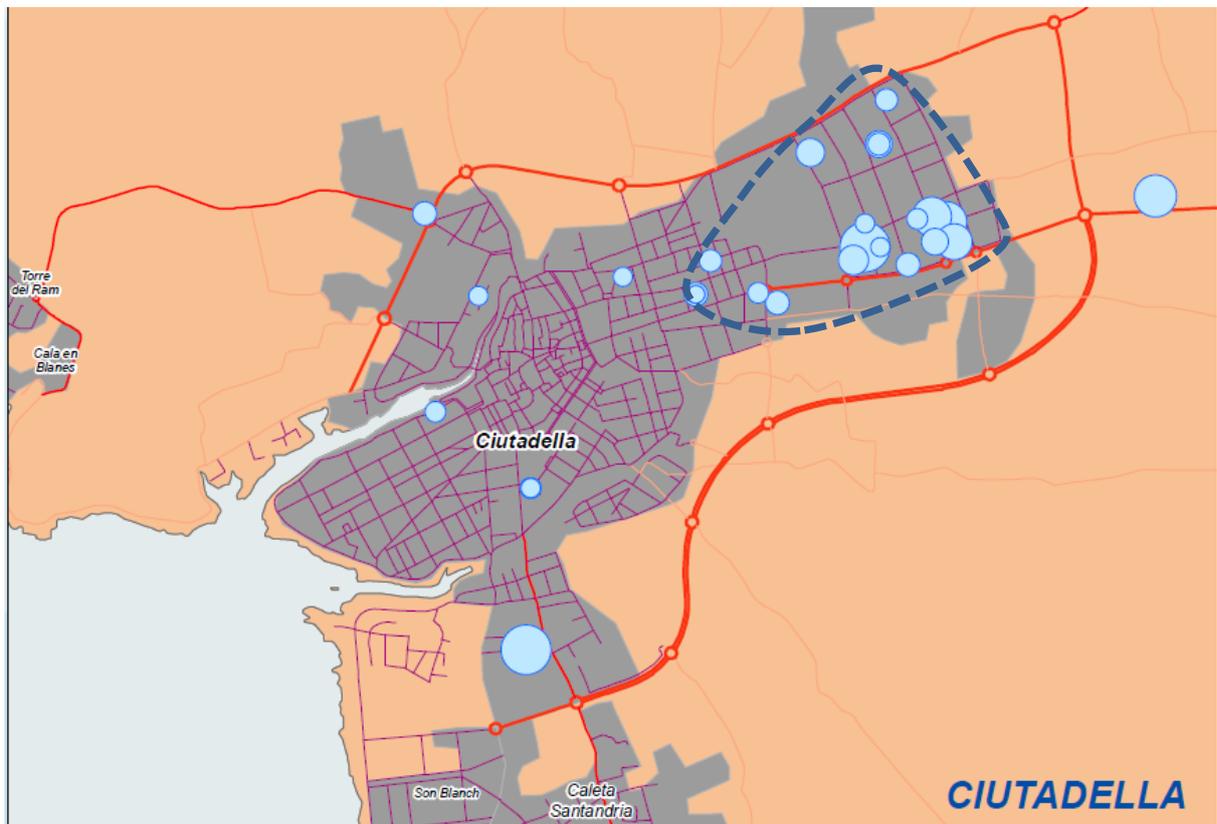


- Los equipamientos comerciales mayores de 400 m². Los datos son de elaboración propia. Se han grafiado con círculos en color azul claro de tamaño proporcional a su superficie.-

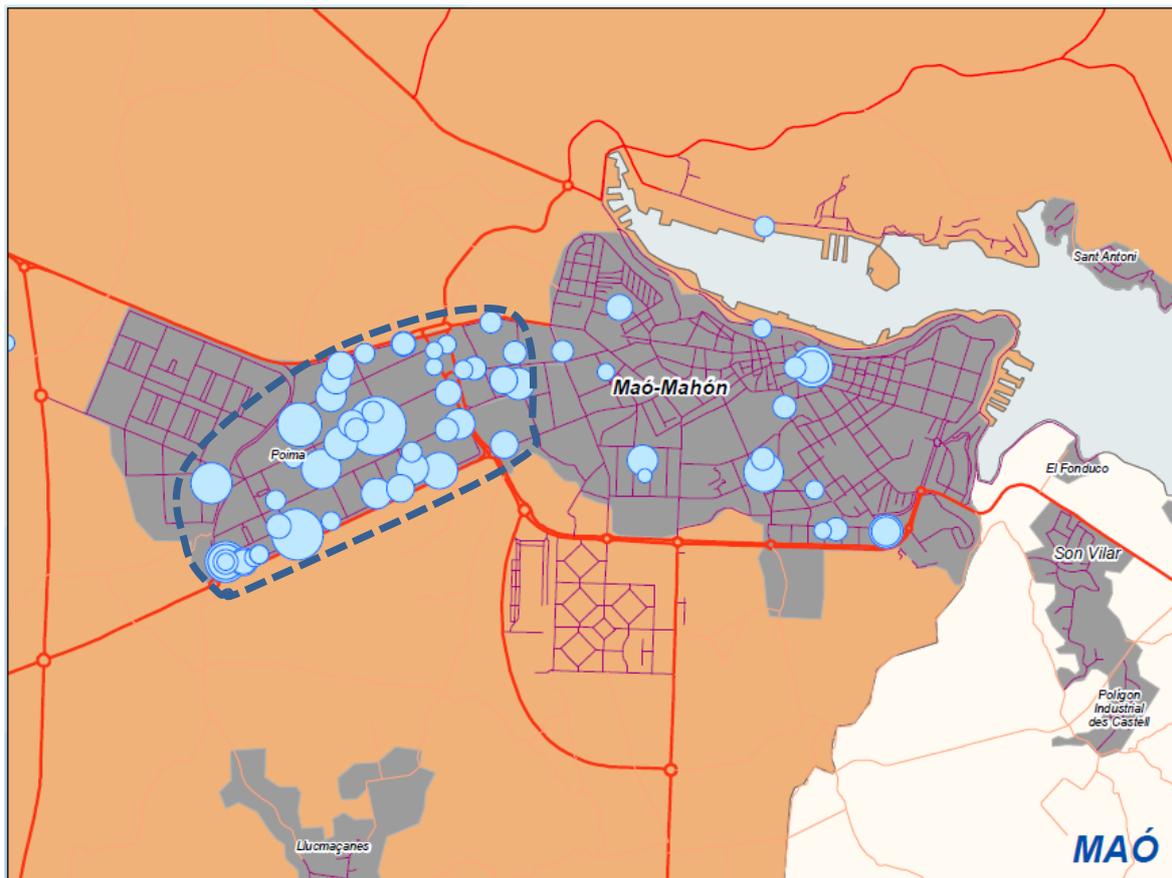
Equipaments comercials segons la seva superfície

- 500 m²
- 750 m²
- 1.000 m²

Se han desarrollado con mayor detalle dos ventanas correspondientes a Ciutadella y a Maó en las que se percibe la ubicación de los grandes establecimientos comerciales.



6Ubicación de los grandes establecimientos comerciales en Ciutadella. Una gran parte se ubican en la zona del polígono industrial o bien en zonas periféricas próximos a grandes vías.



7Ubicación de los grandes establecimientos comerciales en Maó. La mayor parte se ubican en el polígono industrial.



2.3. INFORMACIÓN DEMOGRÁFICA

Un análisis detallado de la información demográfica permite comprender la estructura del poblamiento y es relevante para conocer y señalar ciertas dinámicas de consumo.

Para realizar el análisis demográfico se ha acudido a las fuentes de información más relevantes que permitan conocer el volumen de la población, su ritmo de crecimiento, la distribución del territorio y los movimientos migratorios, así como las características demográficas, económicas, sociales y culturales de la población.

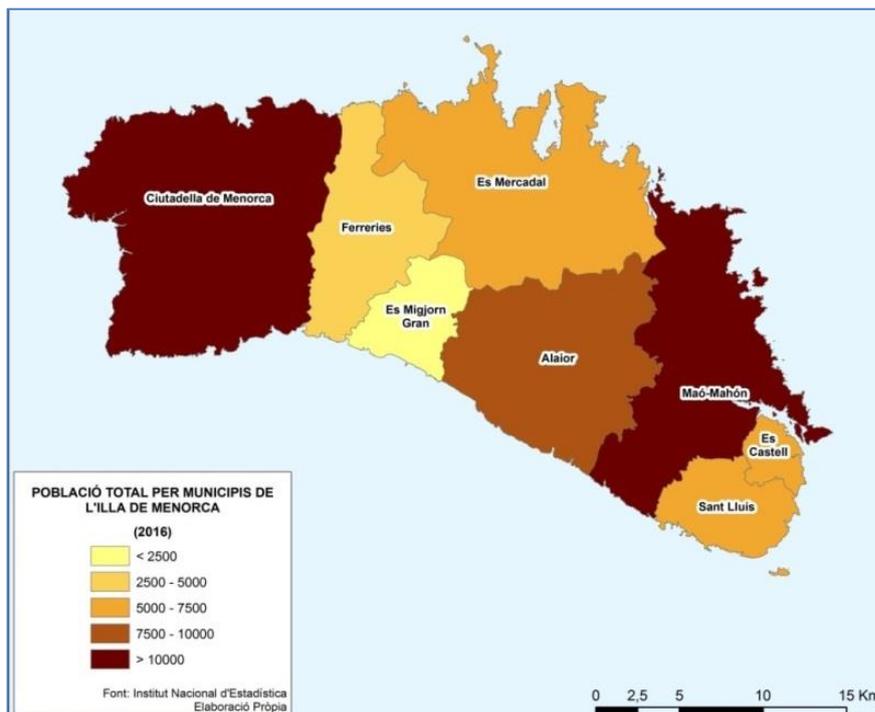
- Instituto Nacional de Estadística– INE.
- Institut d’Estadística de les Illes Balears – IBESTAT.
- Observatori Socio ambiental de Menorca – OBSAM.

LA POBLACIÓN SOBRE EL TERRITORIO DE MENORCA

La isla de Menorca cuenta con una población total de 91.601 habitantes (INE, Padrón municipal a 01/01/2016). Aglutina el 8,27 % de las Illes Balears, distribuyéndose en 8 municipios.

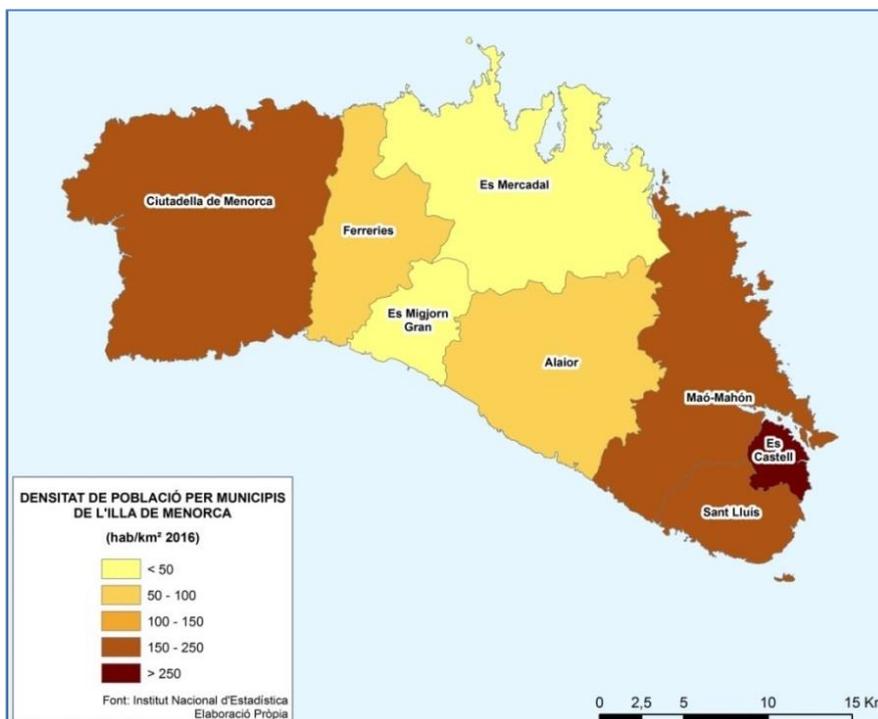
Especialmente la población de la isla se reparte de forma muy basculada entre sus dos extremos, este y oeste. Allí se ubican Maó y Ciutadella aglutinando entre ambos municipios el 61,94% de la población total. En la siguiente tabla y mapa se muestra la población por municipios de la isla ordenada de mayor a menor:

| Municipio | Población 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 |
| Ferrerías | 4.617 |
| Es Migjorn Gran | 1.419 |



Observando el mapa se advina que la población tiende a concentrarse espacialmente entorno a las ciudades de Ciutadella y Maó, debido a que históricamente han sido la vía de acceso y salida de Menorca por mar a través de sus puertos.

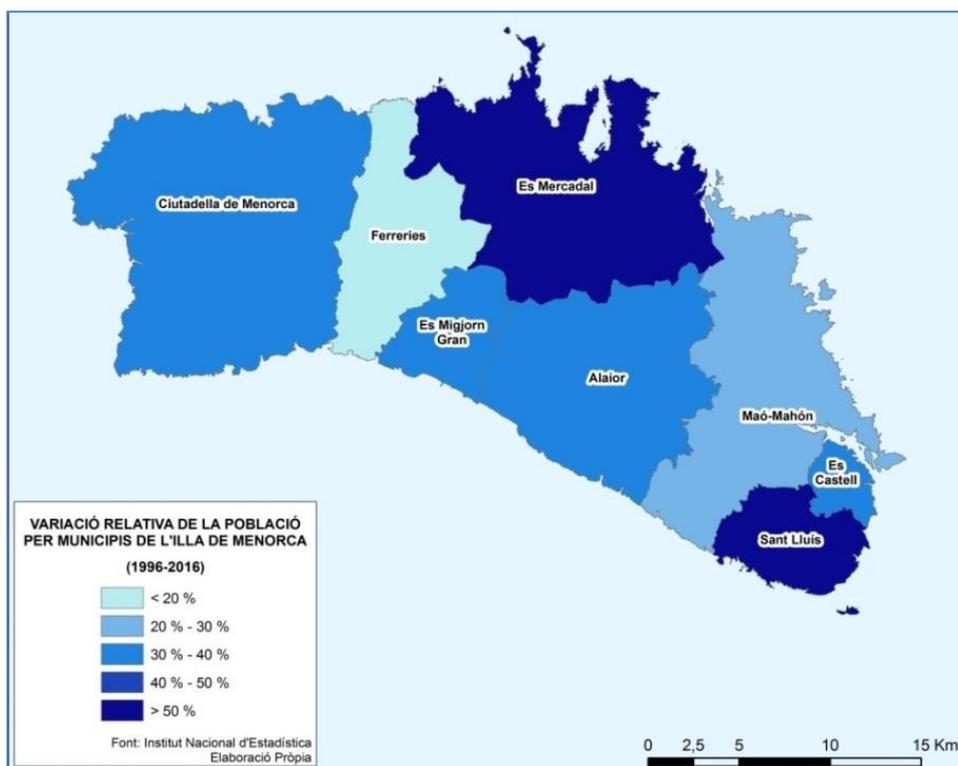
El siguiente mapa confirma lo expuesto anteriormente al coincidir las zonas más densamente pobladas con aquellas que tienen un mayor número de habitantes global. Los extremos occidental y oriental de la isla son los más densamente poblados, quedando relegado a un segundo plano la zona central.





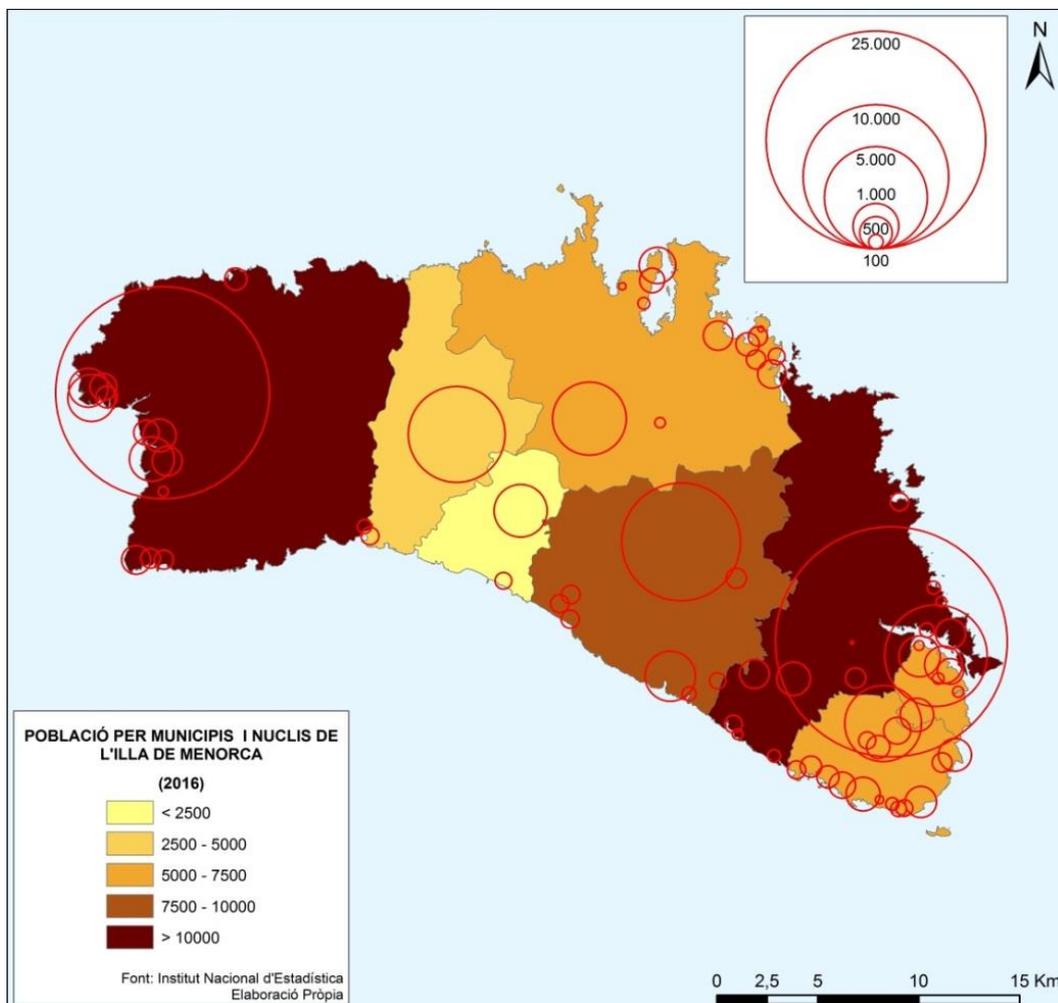
Para finalizar el análisis cuantitativo de la población de la Isla de Menorca, se deben estudiar las variables de evolución de la población en un periodo relativamente largo de tiempo que permita observar como varía, o no, la jerarquía territorial de la isla observando tendencias en el movimiento de la población.

Analizando los datos de población de cada municipio para los años 1996 y 2016, se extrae como conclusión que todos han aumentado la población en mayor o menor medida, aunque en índices diferentes. Los municipios de Es Mercadal y Sant Lluís son los que experimentan un mayor crecimiento relativo de la mano del desarrollo de urbanizaciones ligadas a zonas de costa turística.



SISTEMAS DE POBLAMIENTO A NIVEL DE ENTIDADES

En cuanto a los núcleos de población se aprecia una jerarquía similar a la de nivel municipal en la que los dos grandes núcleos y otros más pequeños de su entorno predominan sobre el resto.



Tal y como se desarrolla en el Plano 05 "DEMOGRAFÍA" Se estructura la población municipal por entidades de población. Para ello se ha trabajado con las entidades establecidas en el planeamiento municipal. Si bien los datos de población provienen de las necesarias agrupaciones de entidades del nomenclátor del ine.

Las entidades de población y sus poblaciones respectivas son las siguientes:



| 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 | | |



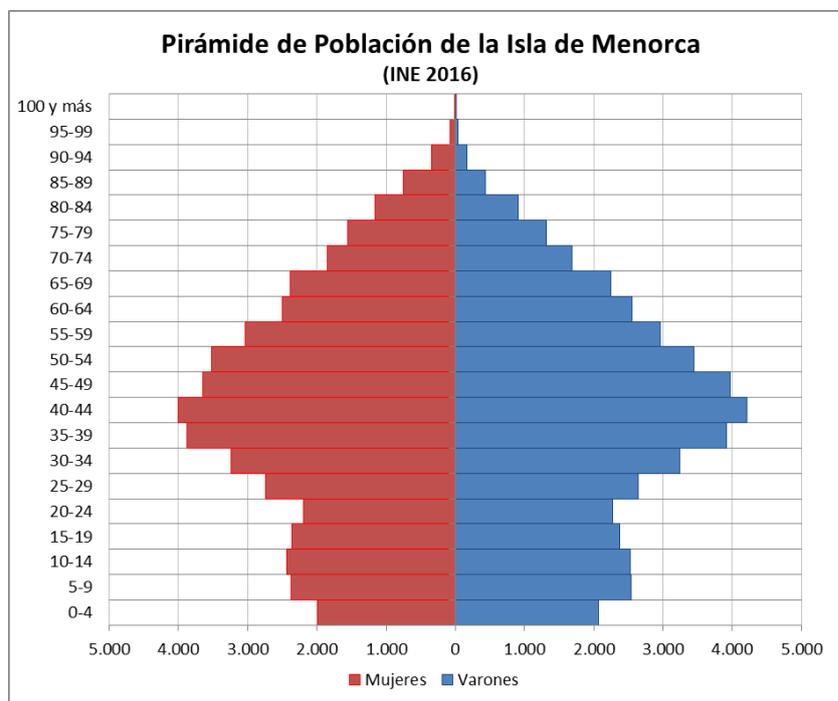
| MUNICIPI | ENTITAT | POBLACIÓ ANY 2016 |
|---|---------------------|----------------------|
| Sant Lluís | Alcaufar | 185 |
| Sant Lluís | Biniancolla | 86 |
| Sant Lluís | Binibèquer Nou | 501 |
| Sant Lluís | Binibèquer Vell | 335 |
| Sant Lluís | Binissafúller | 454 |
| Sant Lluís | Cap d'en Font | 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 | | |



CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN

Una vez estudiada la población desde su vertiente cuantitativa y su reparto espacial, se realizará un breve estudio sobre las características de dicha población (españoles/extranjeros, edades y principales índices demográficos).

La pirámide de población de la Isla de Menorca muestra la clásica distribución tipo bulbo que se da en aquellos territorios con una tasa de natalidad baja y también, con una reducida tasa de mortalidad. Se observa como la mayor parte de la población se concentra en las cohortes de edad de los 30 a los 65, población en edad de trabajar. El irremediable envejecimiento de la población de estas cohortes de edad conllevará graves problemas a medio-largo plazo como la pérdida de mano de obra, mayor población dependiente, etc. Mientras que por el contrario, las nuevas cohortes de la base de la pirámide no podrán cubrir el hueco dejado por las generaciones anteriores.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

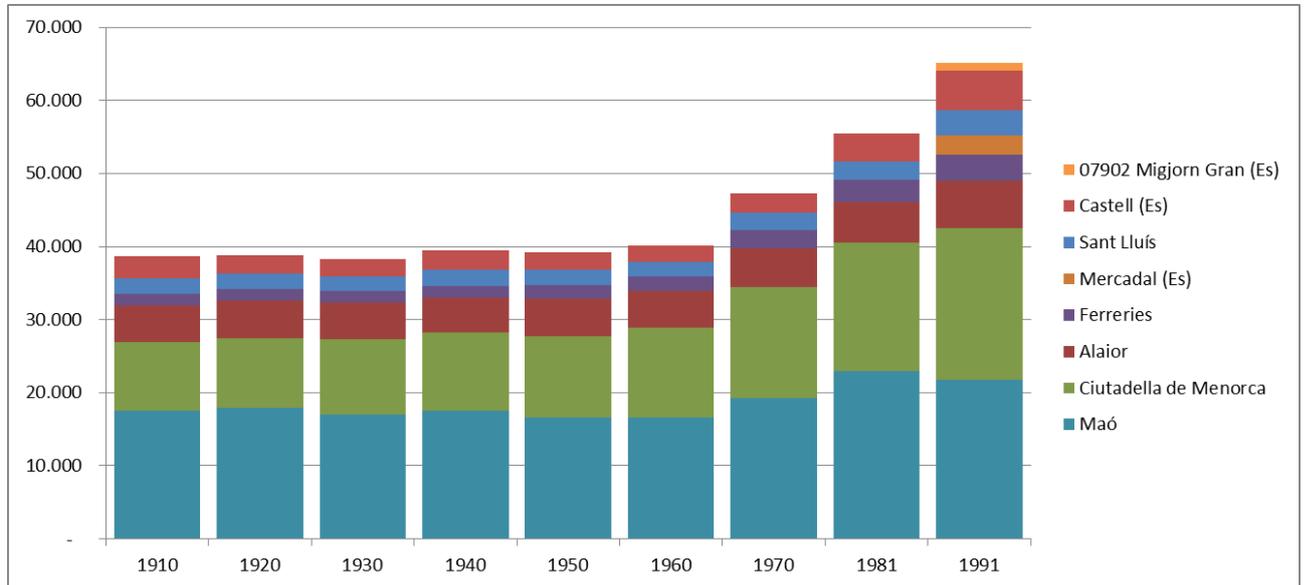
Dicho esto, la situación en Menorca y en el conjunto de las Islas Baleares es mucho mejor que en el resto del Estado, donde la dinámica es mucho más demoledora aún.

Otro aspecto importante a analizar es el peso que la población extranjera tiene en la isla, la cual evidentemente modifica los hábitos de consumo de la población. En la Isla de Menorca según el Instituto Nacional de Estadística un 11,86% de la población son residentes de origen extranjero, mientras que el 88,14% son de nacionalidad española.

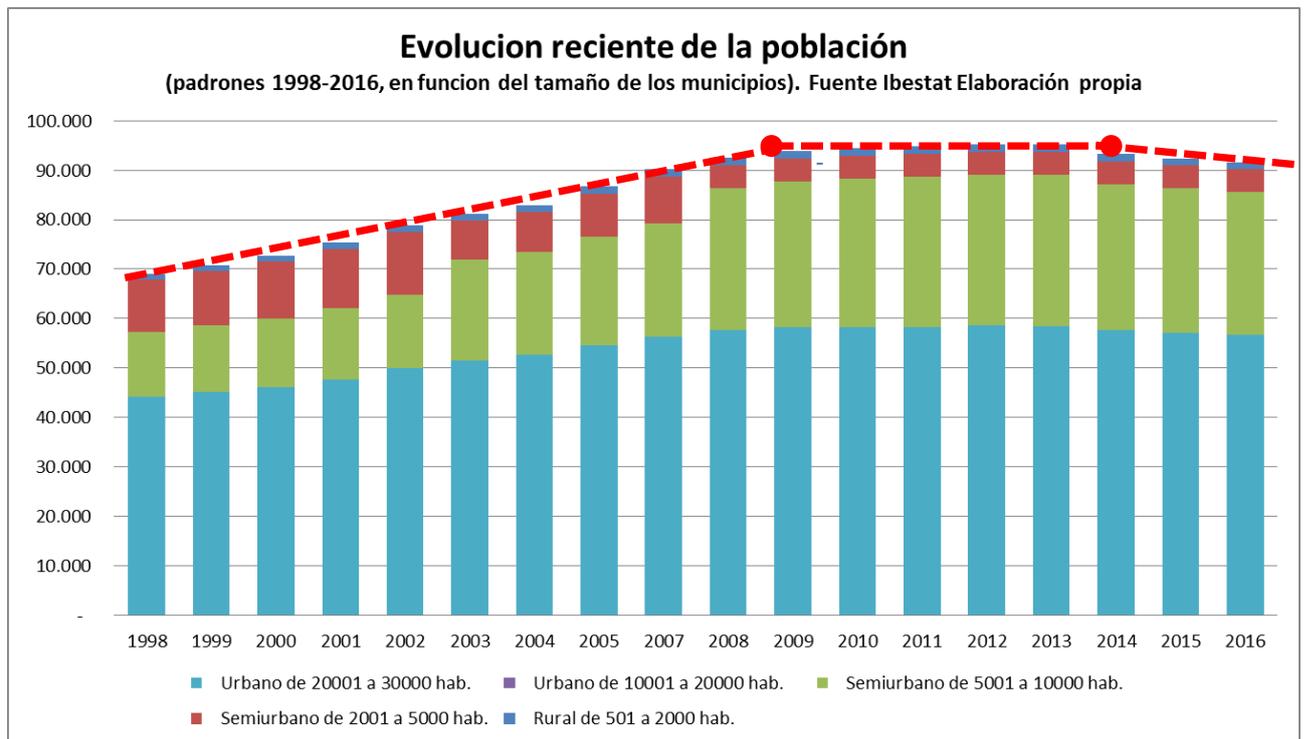


EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN

Veamos la evolución a lo largo del siglo XX de la población de la isla. Con especial atención al período más reciente del s XXI.



8Evolución de la población de la isla en el periodo 1910-1991. Fuerte crecimiento a partir del año 60. (Fuente Censos INE/Ibestat. Elaboración propia).



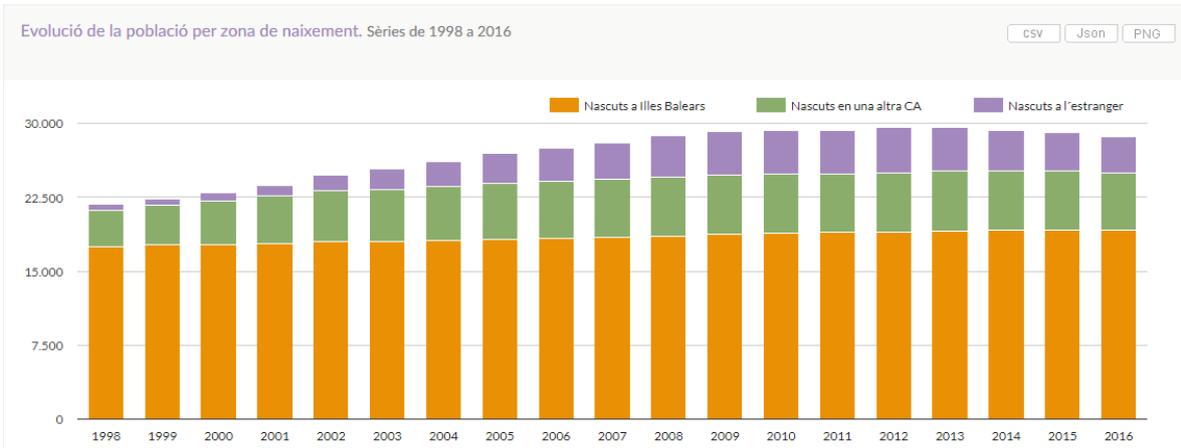
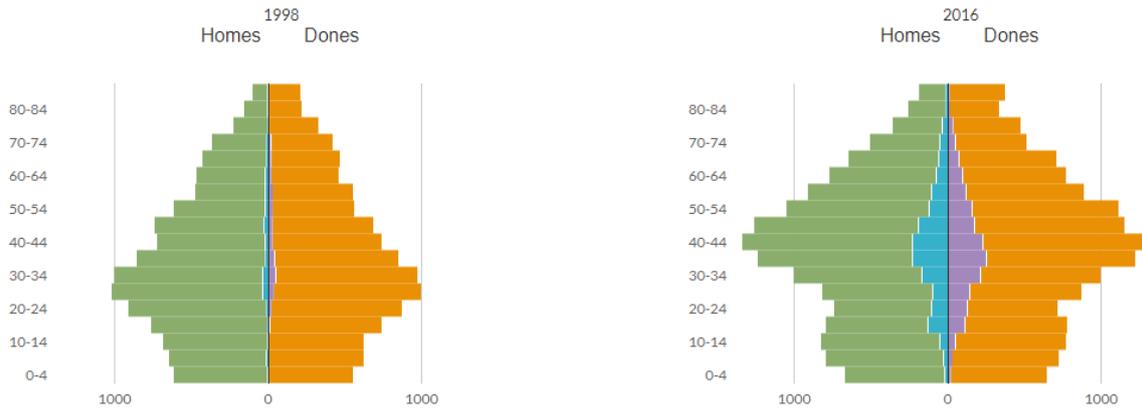
En el periodo más reciente (1998-2016) se diferencian dos fases: del 98 al 2008, con un intenso crecimiento en continuidad con el intervalo anterior. El periodo más intenso de la crisis económica desde el 2008 hasta el 2013 se ha mantenido constante, sin embargo en los últimos años se ha producido un ligero descenso.



CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN POR MUNICIPIOS, SU EVOLUCIÓN EN EL PERIODO 1998-2016

CIUTADELLA

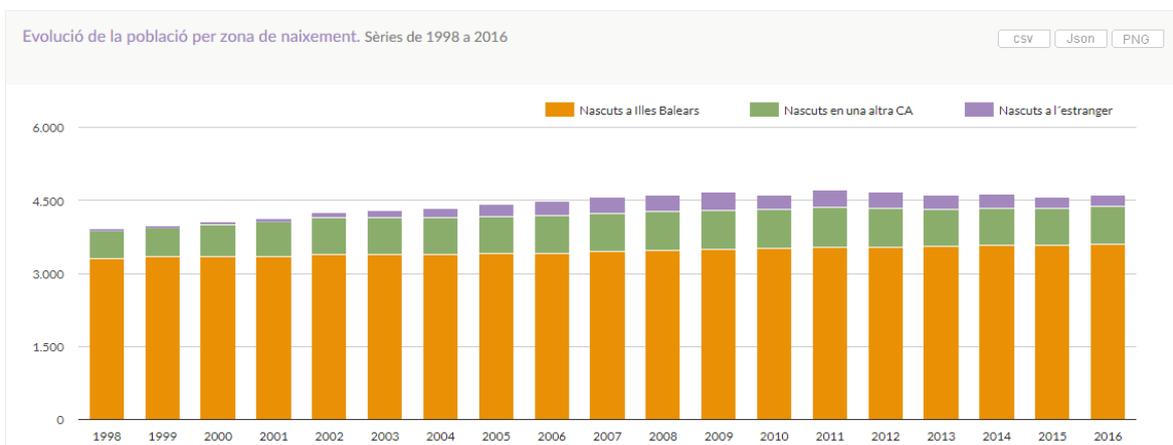
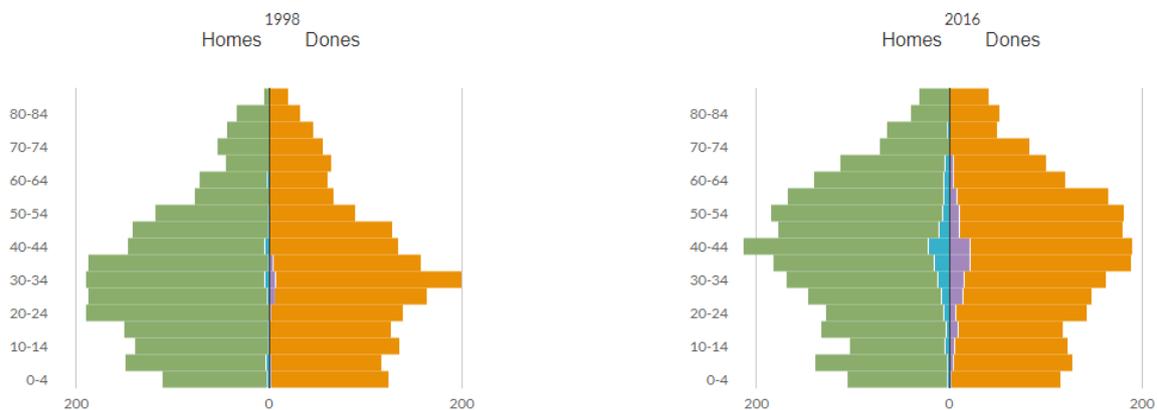
Ha tenido una dinámica poblacional positiva en el periodo 98-13. El crecimiento de su población está en gran medida apoyado en el importante crecimiento de la población procedente de otras comunidades autónomas y del extranjero; la disminución del número de nacidos en el extranjero en el periodo 2013-16 está reduciendo las cifras globales al permanecer estables los otros dos bloques.



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



FERRERIES

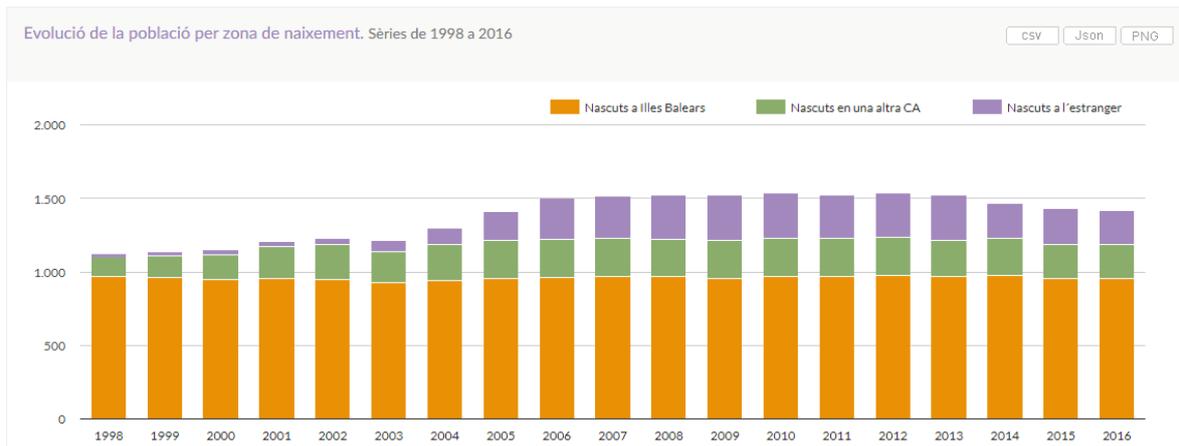
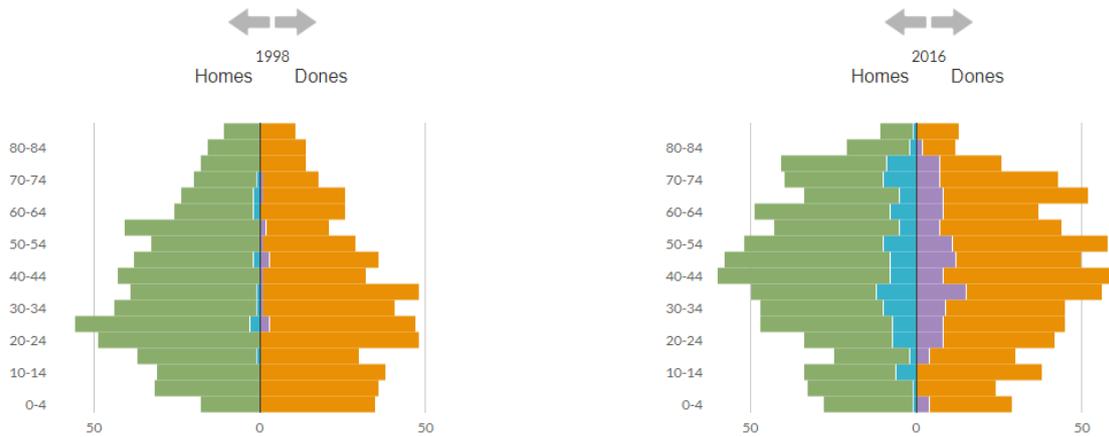


10Ferreries. Piràmides de població en 1998 y en 2016 respectivamente, y evolución de la población en el mismo periodo; en ambos casos en función del lugar de nacimiento.

Crecimiento sostenido a lo largo del periodo 98-11, con un ligero descenso posterior. El número de nacidos en el extranjero es menor a la media insular.



ES MITJORN GRAN

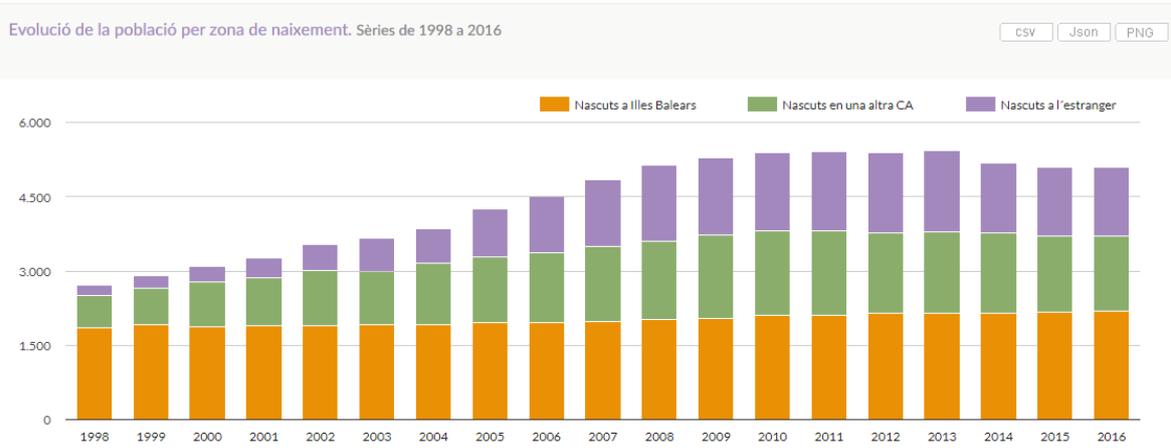
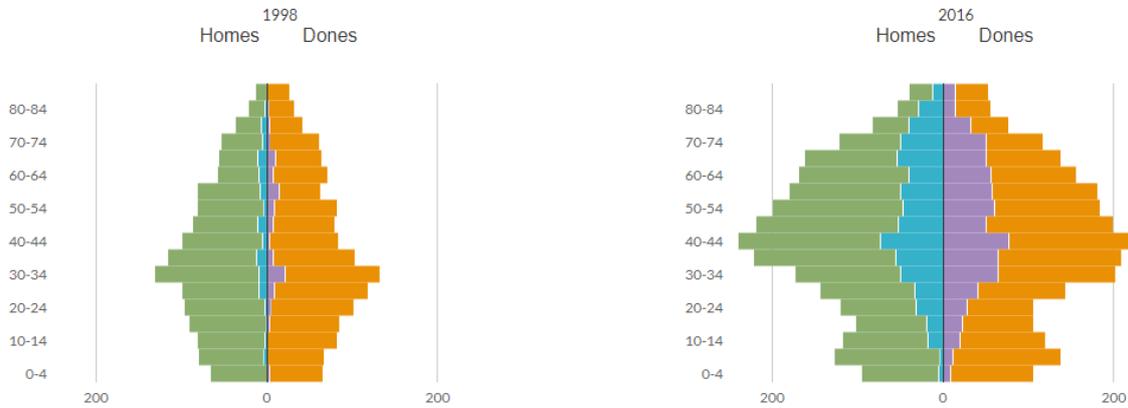


11 Es Migjorn Gran. Piràmides de població en 1998 y en 2016 respectivamente, y evolución de la población en el mismo periodo; en ambos casos en función del lugar de nacimiento

Crecimiento sostenido a lo largo del periodo 98-06, mantenimiento en el periodo 06-12 y descenso en los últimos años (13-16). La población nacida en Balears se mantiene estable y la mayor variación se da en los nacidos en el extranjero. Los cambios en la estructura demográfica por cohortes han sido sensibles con un proceso de envejecimiento de la población.



ES MERCADAL

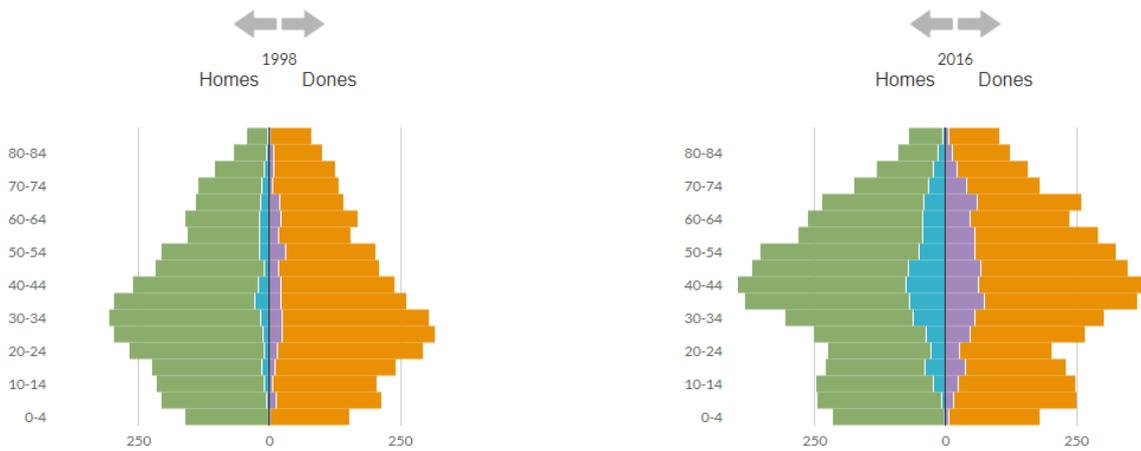


12 Es Mercadal. Piràmides de població en 1998 y en 2016 respectivamente, y evolución de la población en el mismo período; en ambos casos en función del lugar de nacimiento

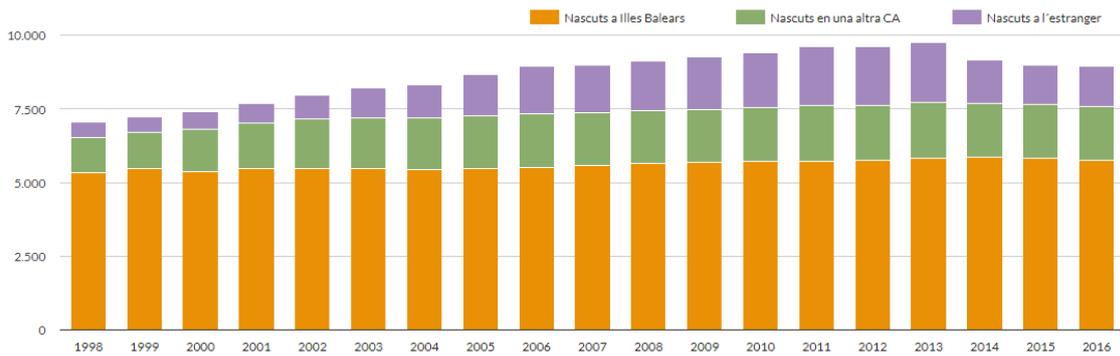
Un intenso y continuado crecimiento en el periodo 98-10(casi se duplica), con un ligero descenso en el último periodo (13-16). El descenso se debe en la variación de los nacidos en el extranjero, con un porcentaje muy superior al de otras zonas de la isla.



ALAIOR



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

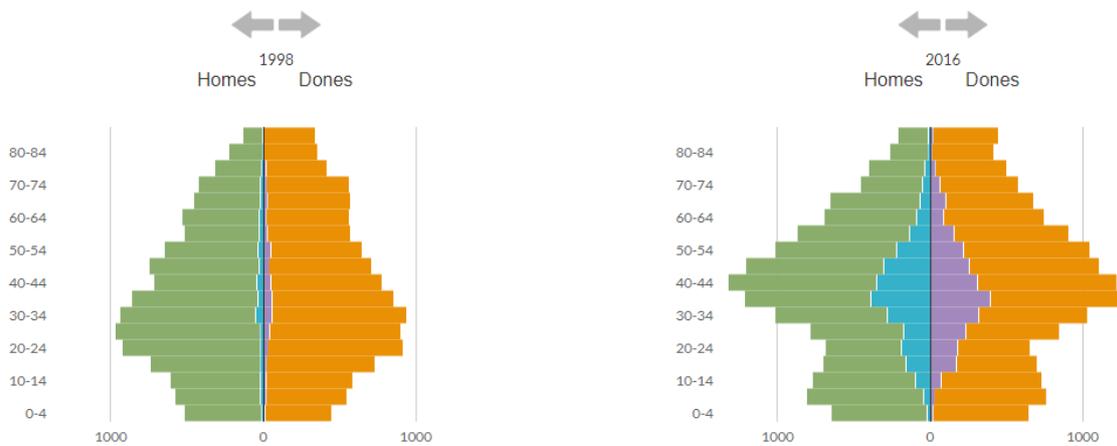


13Alaior. Piràmides de població en 1998 y en 2016 respectivamente, y evolución de la población en el mismo periodo; en ambos casos en función del lugar de nacimiento.

Un continuado crecimiento en el periodo 98-13, con un ligero descenso en el último periodo (13-16). El descenso se debe en la variación de los nacidos en el extranjero y un mantenimiento del resto de los grupos.

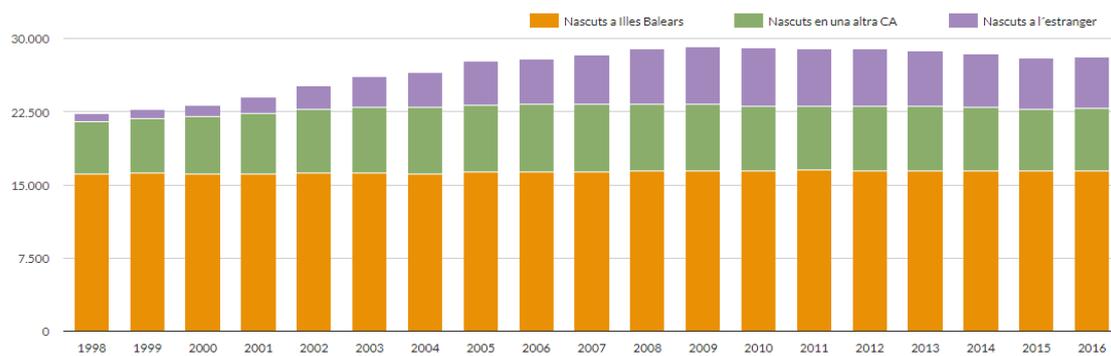


MAÓ



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

CSV JSON PNG

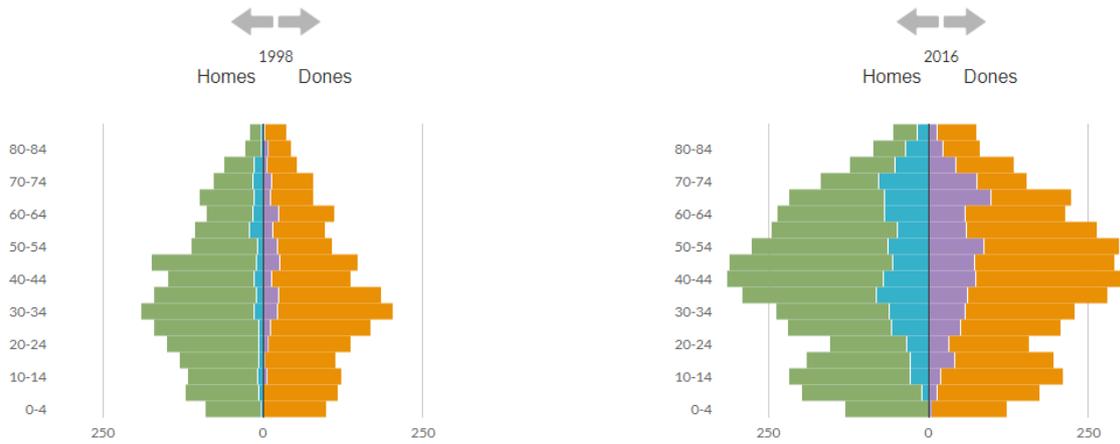


14Maó. Piràmides de població en 1998 y en 2016 respectivamente, y evolución de la población en el mismo periodo; en ambos casos en función del lugar de nacimiento.

Un continuado crecimiento en el periodo 98-09, y un ligero descenso en el último periodo (13-16). La mayor parte de las variaciones del periodo se debe a los nacidos en el extranjero, que en este municipio son sensiblemente de edades más jóvenes.

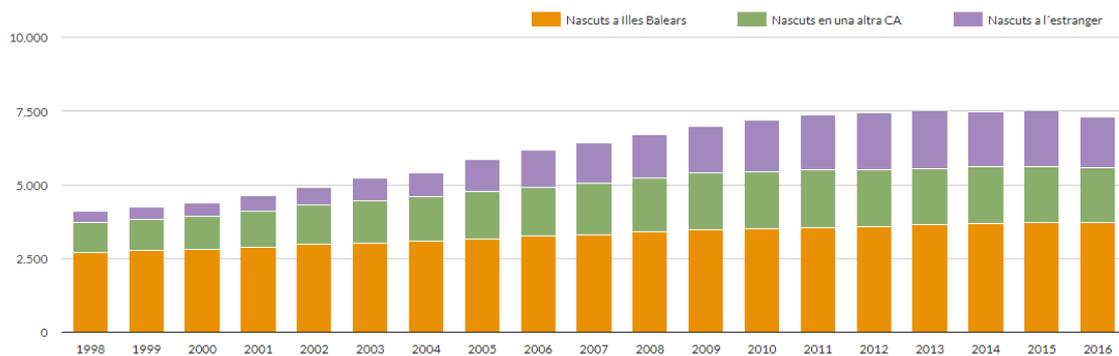


SANT LLUÍS



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

CSV JSON PNG

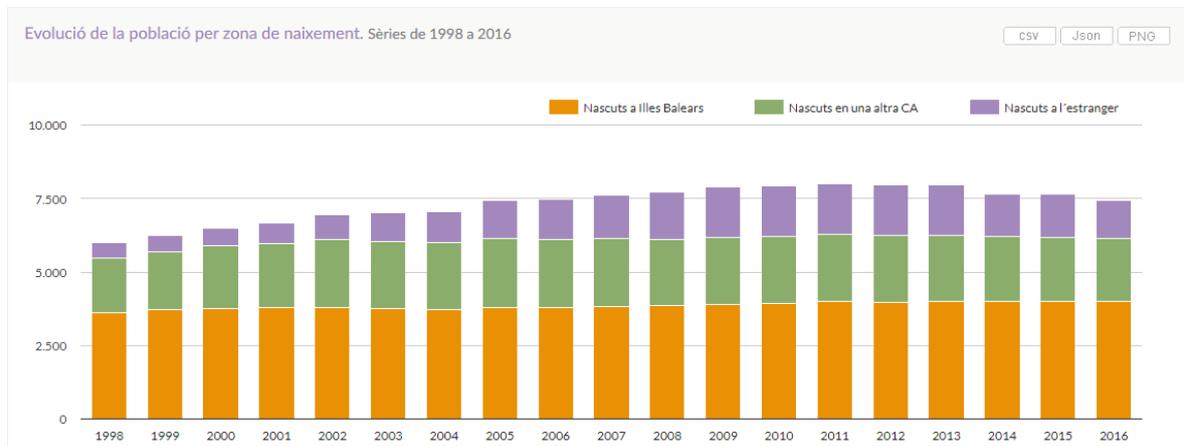
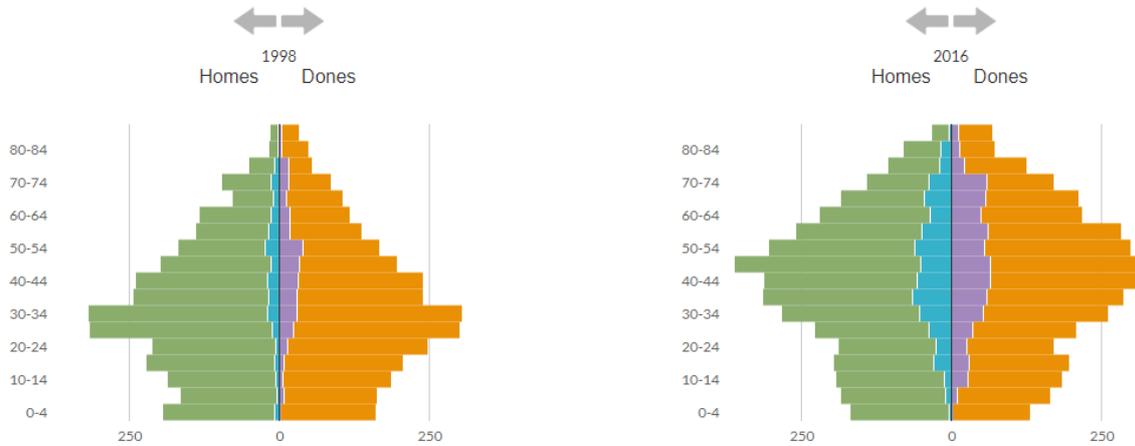


15 Sant Lluís. Piràmides de població en 1998 i en 2016 respectivament, i evolució de la població en el mateix període; en ambdós casos en funció del lloc de naixement

Un continuado y significativos crecimiento desde el 98 hasta el 13. Los tres bloques (según el lugar de nacimientos) han crecido de forma análoga. Los no nativos son de edades significativamente altas.



ES CASTELL



16 Es Castell. Piràmides de població en 1998 y en 2016 respectivamente, y evolución de la población en el mismo periodo; en ambos casos en función del lugar de nacimiento

Un continuado crecimiento desde el 98 hasta el 11. A partir del 04 el crecimiento se apoya en los nacidos en el extranjero, objeto central del descenso del periodo 13-16. Los no nativos son de edades medias o altas.



POBLACIÓN POR ENTIDADES, Y SU EVOLUCIÓN EN EL PERIODO 2000-2016

En las tablas siguientes se describe de forma detallada la población por entidades en cada municipio, diferenciando la población en diseminados. Para cada entidad se ha diferenciado por la categoría establecidas de núcleo Tradicional (NT), o Zona Turística (ZT).

Se detallan la población tanto en 2000 como en 2016 y la variación que ha habido en dicho periodo.

Los datos por municipio son los siguientes:

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



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 LLUÍS

| 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

De una tabla síntesis de las variaciones de población en el periodo 2000-2016 estructurada por tipos categorías de núcleos se obtiene un resultado de interés:

Han crecido de forma sensiblemente mayor los núcleos considerados como Zonta Turística (ZT) con un crecimiento de 94%, mientras que los Núcleos Tradicionales (NT) lo han hecho en un 19%. Asimismo la población en diseminados ha crecido de forma significativa 29%.

| VARIACIÓN (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 FUERTE POLARIZACIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN MAÓ Y CIUTADELLA.

A las cifras absolutas de la población por municipios expresadas, hay que añadir un concepto evaluado en el censo de 2011: la población vinculada a un municipio. Expresa la población que tiene una vinculación especial con el municipio: bien estudia en él, trabaja en él o pasa en él más de 14 noches al año.

Si bien es cierto que el censo 2011 solamente desagrega estos datos para municipios de más de 10.000 habitantes (que en Menorca son Maó y Ciutadella), los datos son significativos.

En Ciutadella la población que reside y simultáneamente trabaja o estudia en el propio municipio es del 52% de la población censada. En el caso de Maó este porcentaje se limita al 49%.

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

Sin embargo mayor interés tiene la magnitud de la población que sin residir en ambos municipios tiene relación con ellos.

En el caso de Maó hay otras 15.470 personas vinculadas que no son residentes, la mayor parte de las porque pasan más de 14 noches al año. Si bien con casi 3.900 las personas que trabajan también son relevantes.

En el caso de Ciutadella el número de personas vinculadas es mayor (pasa de 21.700). Siendo su inmensa mayoría por la pernoctación y un número casi simbólico de estudiantes o de personas que trabajan en este municipio.

| | 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 |
| 07015 Ciutadella de Menorca | 21.708 | 42% | 424 | 1% | 107 | 0% | 21.176 | 41% | 173,77 |
| 07032 Maó | 15.470 | 35% | 3.883 | 9% | 1.806 | 4% | 9.781 | 22% | 154,09 |

En resumen tanto Ciutadella como Maó son municipios con una tasa alta de vinculación de población no censada, lo que induce a importantes movimientos de tránsito muchos de ellos con carácter diario.

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





MAPA "ANÁLISIS DEMOGRÁFICO"

Se ha desarrollado un mapa síntesis de información demográfica de la isla.

En él se ha volcado los siguientes aspectos:

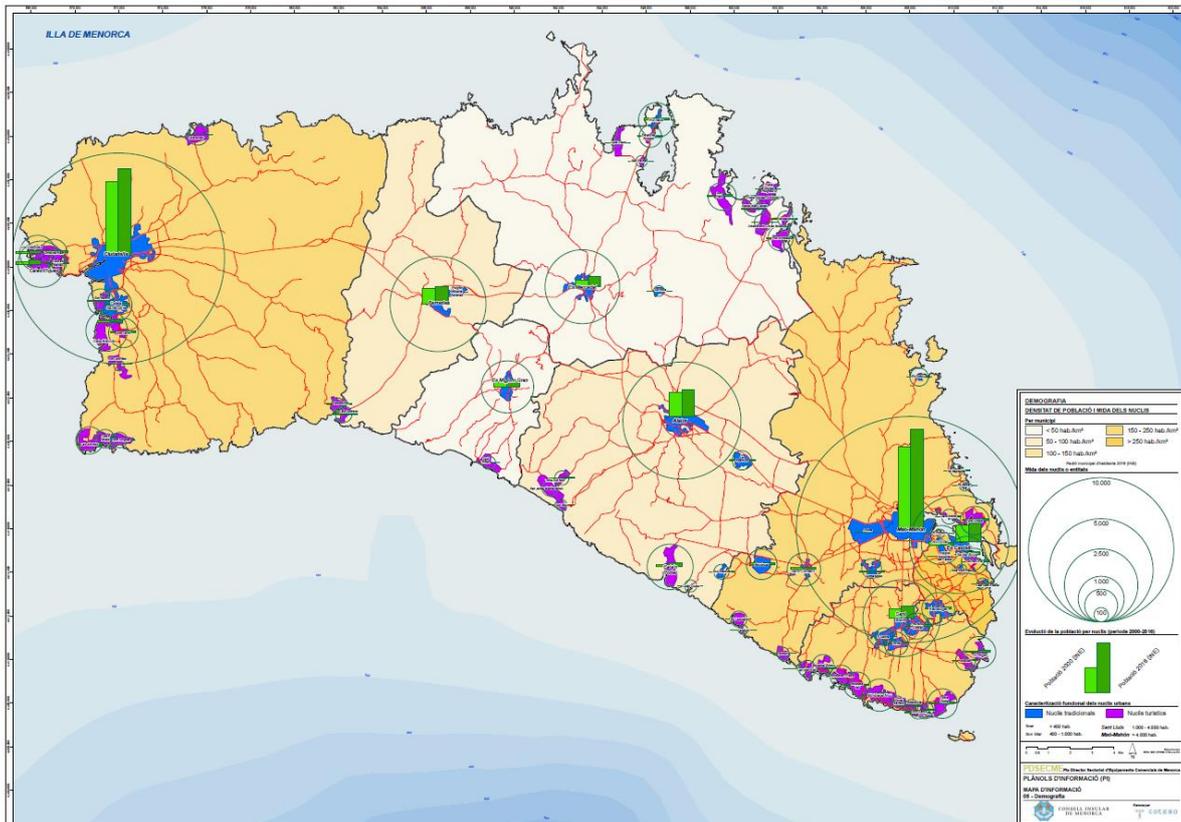
PDSECM Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Menorca

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ (PI)

MAPA D'INFORMACIÓ
05 - Demografia

Elaborat per: **cotesa**

CONSELL INSULAR DE MENORCA

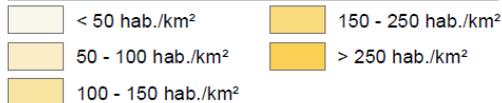


- la densidad de población grafiada como color de fondo por términos municipales

DEMOGRAFIA

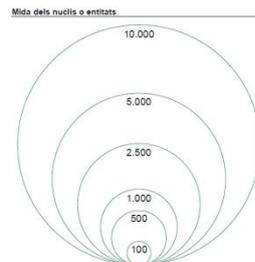
DENSITAT DE POBLACIÓ I MIDA DELS NUCLIS

Per municipi



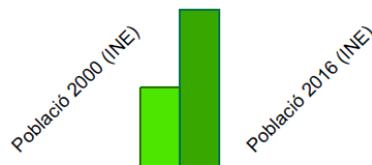
Padró municipal d'habitants 2016 (INE)

- la magnitud de la población residente por entidades de población, que se ha grafiado mediante círculos de área proporcional



- La evolución de la población en el periodo 2000- 2016 por entidades de población. Mediante un gráfico de barras y datos del INE.

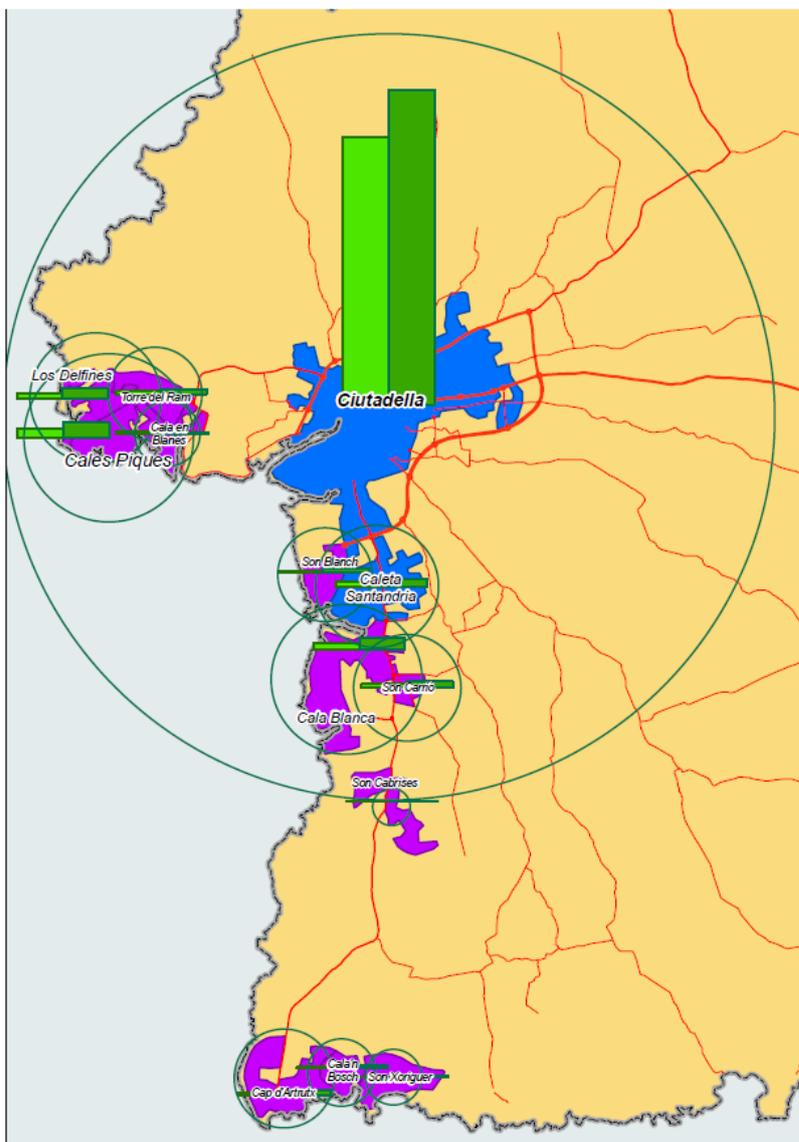
Evolució de la població per nuclis (període 2000-2016)



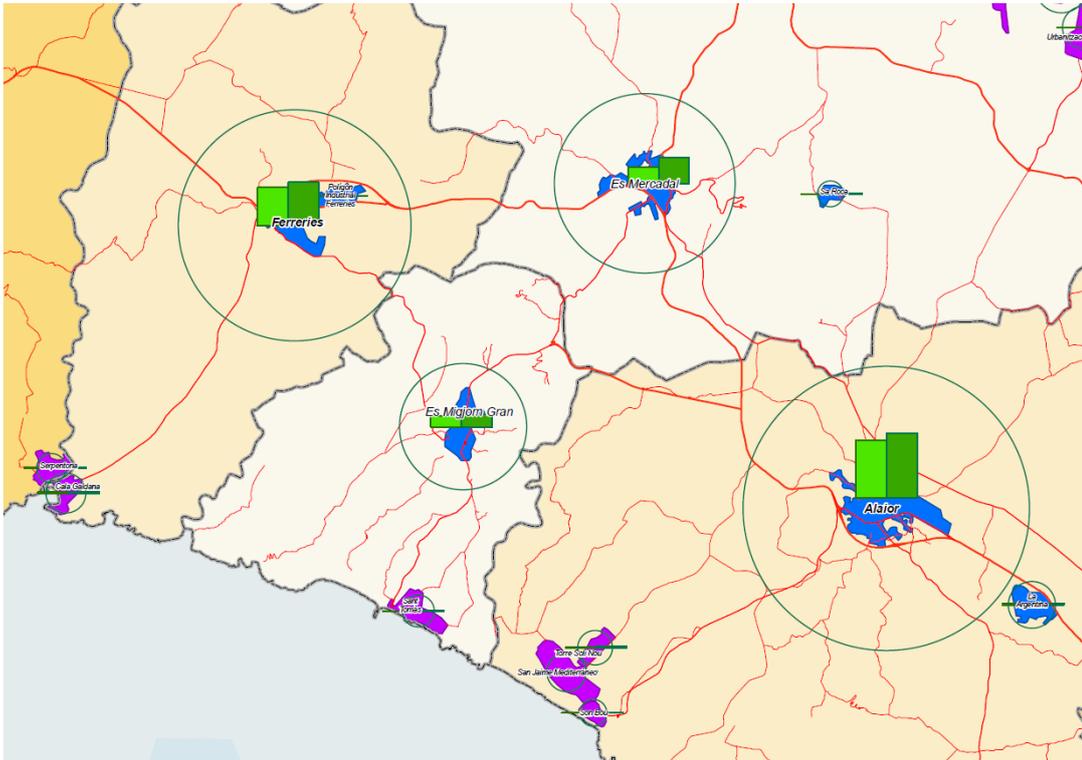
- Caracterización funcional de los núcleos según el PTI, en tradicionales, o turísticos

Caracterització funcional dels nuclis urbans

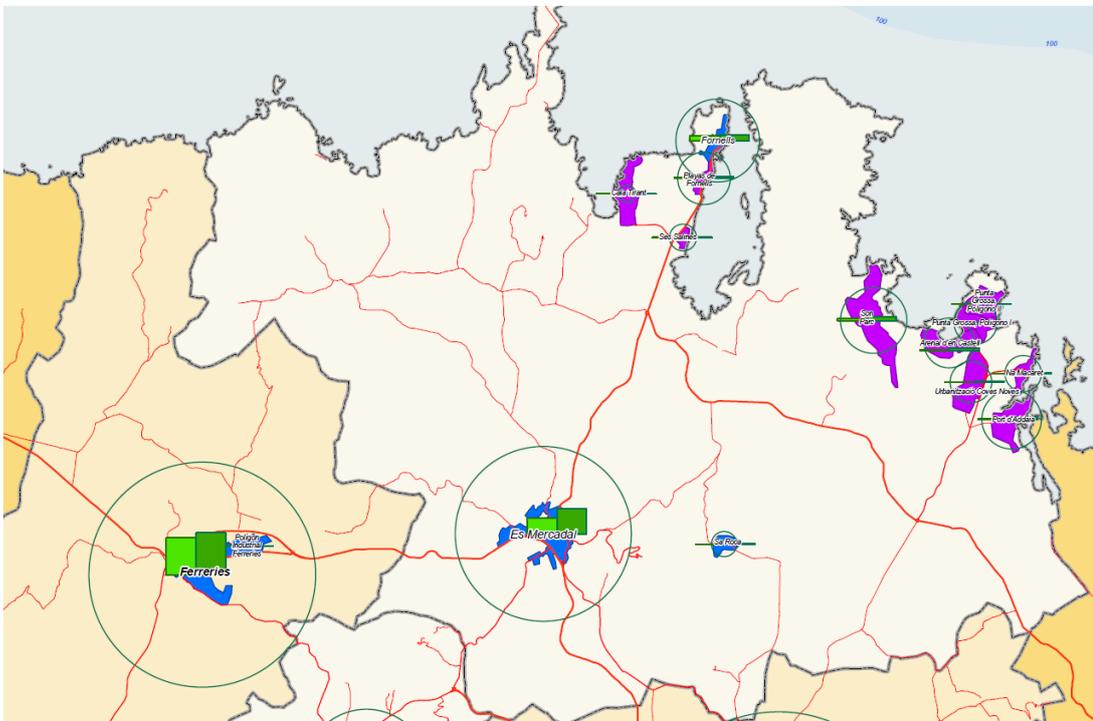
| Nuclis tradicionals | | Nuclis turístics | |
|---------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Torret | < 400 hab. | Sant Lluís | 1.000 - 4.000 hab. |
| Son Vilar | 400 - 1.000 hab. | Maó-Mahón | > 4.000 hab. |



17 imagen parcial de Ciutadella y su entorno



20 El área central: municipio de Es Migjorn Gran y su relación con el sistema de poblaciones colindantes insertas en la Me-1: Ferrerries, es Mercadal y Alaior



21 Las poblaciones de la costa norte (Forrells) y su relación con Es Mercadal y enlace directo con Maó por la Me-7



2.4. CAPACIDAD DE ACOGIDA RESIDENCIAL Y TURÍSTICA

La evaluación de la capacidad de acogida se va a realizar mediante el análisis de dos factores: el parque de viviendas y el alojamiento turístico existente, y su comparación final con el número de personas que se encuentran en la isla en cada uno de los días del año, evaluados mediante el Índice de Presión Humana (registro publicado por Ibestat).

PARQUE DE VIVIENDAS EXISTENTE

Para evaluar el parque de viviendas y algunas de sus características se acude al último censo de viviendas de 2011. De él es posible extraer tanto el número como el régimen de uso⁴ y su ubicación a un nivel inframunicipal (por distritos y secciones censales)

| 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% |
| TOTAL MENORCA | 52.600 | 36.965 | 10.400 | 5.240 | 70% | 20% | 10% |

22 Tabla síntesis Censo de viviendas 2011. Viviendas por municipio y régimen de uso. (Fuente INE. Elaboración propia)

Esta tabla resumen los datos del censo de viviendas 2011. Se diferencian tres situaciones: viviendas principales, secundarias y vacías (todo ello de acuerdo con la metodología del Censo de Viviendas).

Del parque de viviendas total de la isla (52.660 en 2011), el 20% se han identificado como viviendas secundarias y el 10% como viviendas vacías.

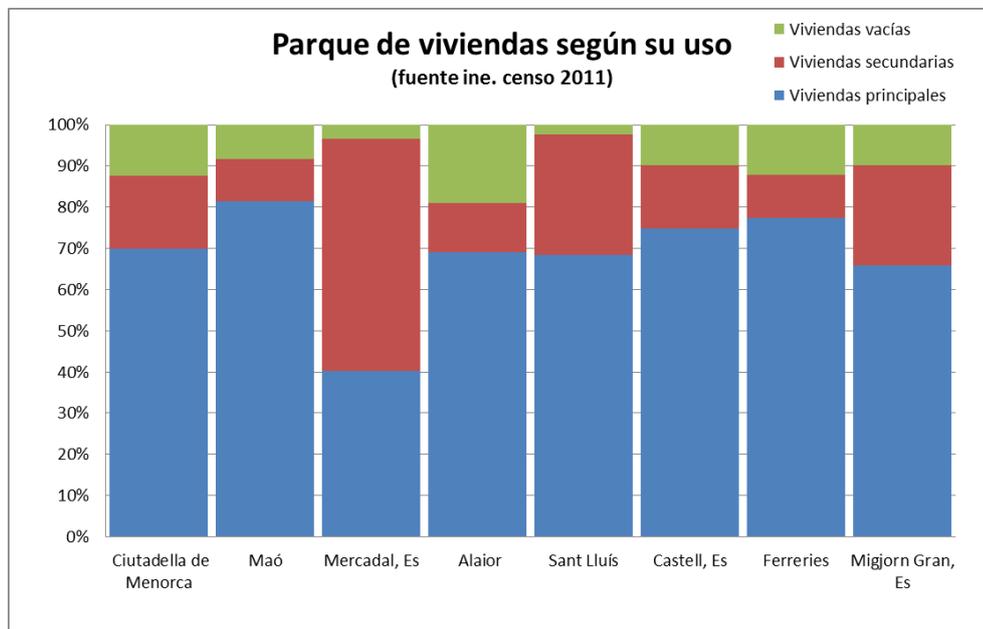
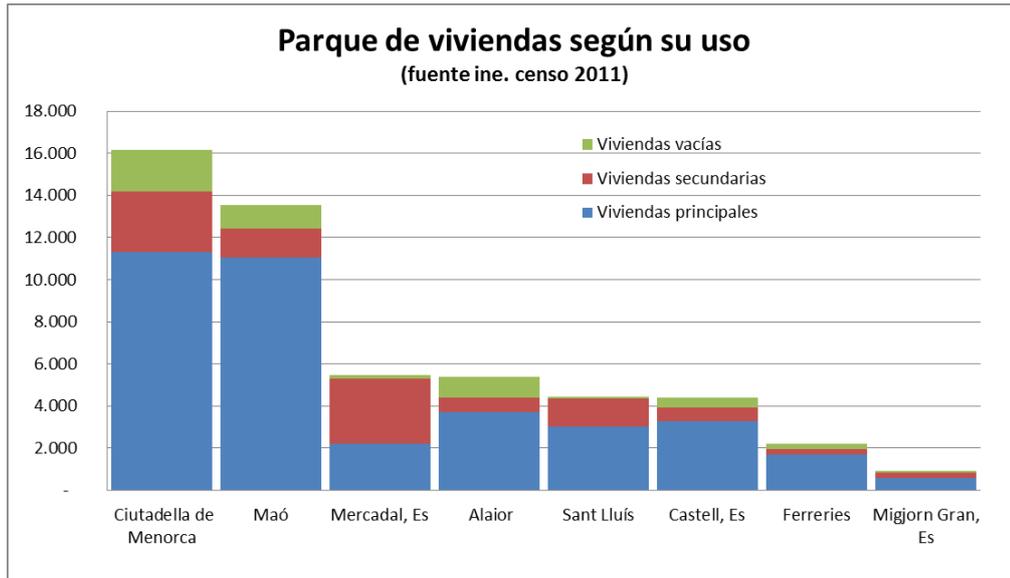
⁴Definiciones del censo de viviendas.-

Vivienda familiar principal.- Una vivienda familiar se considera principal cuando es utilizada toda o la mayor parte del año como residencia habitual

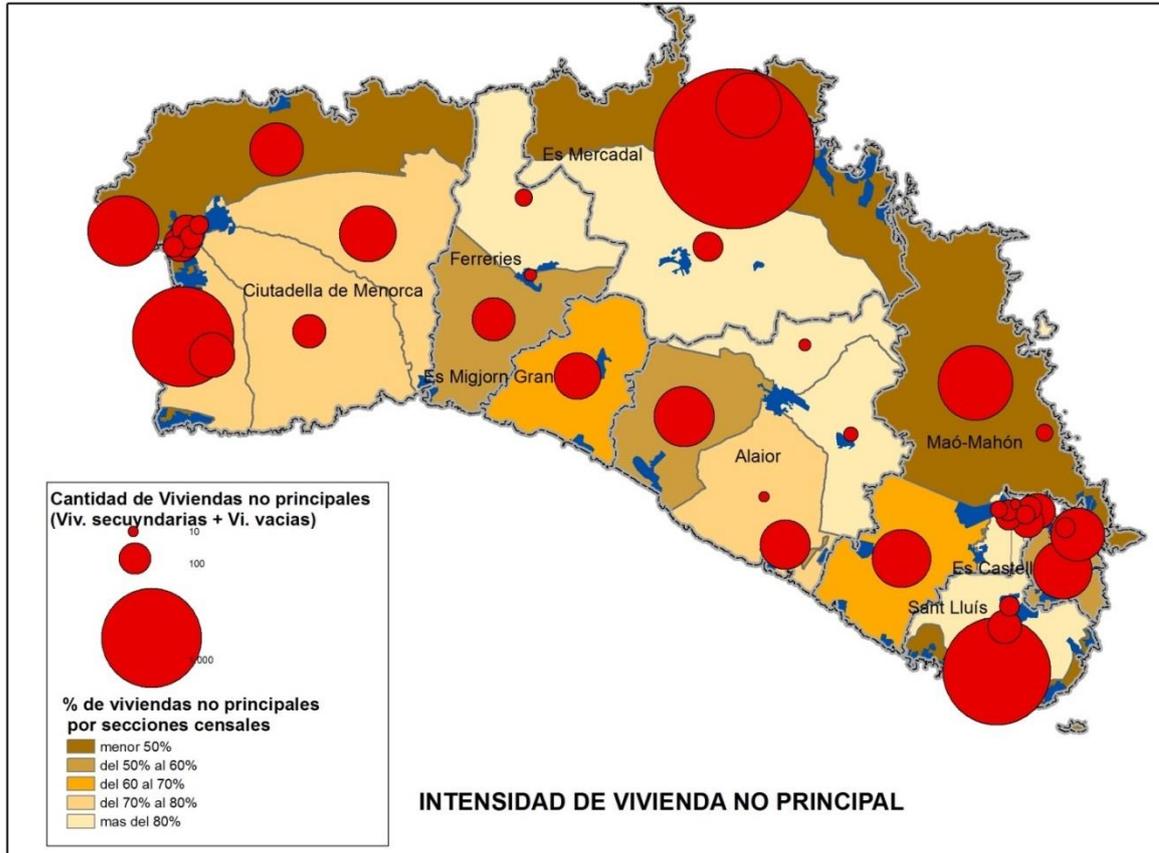
Vivienda no principal.- Una vivienda familiar se considera no principal cuando no es utilizada toda o la mayor parte del año como residencia habitual de una o más personas. Puede ser secundaria o vacía.

Vivienda secundaria.- Una vivienda familiar se considera secundaria cuando es utilizada solamente parte del año, de forma estacional, periódica o esporádica y no constituye residencia habitual de una o varias personas.

Vivienda vacía o desocupada.- Una vivienda familiar se considera desocupada o vacía cuando no es la residencia habitual de ninguna persona ni es utilizada de forma estacional, periódica o esporádica por nadie. Se trata de viviendas deshabitadas.



Es significativa la diferencia de porcentajes y magnitudes en los diferentes municipios de la isla. Destaca el casi 60% de viviendas no principales en Es Mercadal y el 30% en Sant Lluís (muy centradas en las poblaciones costeras en ambos casos).



23. Viviendas de uso no principal distribuidas por secciones censales: cantidad absoluta en círculo proporcional y porcentaje en color de fondo.

En la imagen adjunta se aprecia en qué áreas de la isla se concentra el parque de viviendas de uso no principal (uso secundario y viviendas vacías); como es de esperar se concentran en las poblaciones costeras, y lo hacen especialmente en la zona costera de Es Mercadal, y en la costa en Sant Lluís. Asimismo y en una lectura relativa, en la costa norte los porcentajes de vivienda no principal superan el 50% del parque de viviendas total, lo cual manifiesta una gran estacionalidad en su uso.



DISPONIBILIDAD DE CAMAS EN ALOJAMIENTO TURÍSTICO

El total de la isla tiene 49.656 plazas de alojamiento turístico, distribuido por los siguientes establecimientos, por municipios y tipo, de la siguiente forma. (Fuente 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) |
| TOTAL | | | | | | | | | |
| 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% |
| (AG) AGROTURISMO | | | | | | | | | |
| Número de establecimientos | 24 | 4 | 4 | 5 | 7 | - | 2 | 1 | 1 |
| Número de plazas | 355 | 77 | 60 | 53 | 84 | - | 34 | 23 | 24 |
| (AP) APARTAMENTOS TURÍSTICOS | | | | | | | | | |
| 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 |
| (CH) CASA DE HUÉSPEDES | | | | | | | | | |
| Número de establecimientos | 2 | - | 1 | - | - | - | - | - | 1 |
| Número de plazas | 39 | - | 16 | - | - | - | - | - | 23 |
| (CT) CAMPING TURÍSTICO | | | | | | | | | |
| Número de establecimientos | 2 | 1 | - | 1 | - | - | - | - | - |
| Número de plazas | 1.039 | 939 | - | 100 | - | - | - | - | - |
| (CV) CIUDAD DE VACACIONES | | | | | | | | | |
| Número de establecimientos | 1 | - | 1 | - | - | - | - | - | - |
| Número de plazas | 816 | - | 816 | - | - | - | - | - | - |
| (F) FONDA | | | | | | | | | |
| Número de establecimientos | 1 | - | - | - | - | - | - | - | 1 |
| Número de plazas | 7 | - | - | - | - | - | - | - | 7 |
| (H) HOTEL | | | | | | | | | |
| 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 |
| (HA) HOTEL APARTAMENTO | | | | | | | | | |
| 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 | - | - |
| (HR) HOTEL RURAL | | | | | | | | | |
| Número de establecimientos | 6 | - | 2 | - | - | - | 2 | 1 | 1 |
| Número de plazas | 202 | - | 75 | - | - | - | 70 | 18 | 39 |
| (HRE) HOTEL RESIDENCIA | | | | | | | | | |
| Número de establecimientos | 1 | - | - | - | 1 | - | - | - | - |
| Número de plazas | 140 | - | - | - | 140 | - | - | - | - |
| (HS) HOSTAL | | | | | | | | | |
| Número de establecimientos | 9 | 1 | 2 | - | 1 | 1 | 2 | 2 | - |
| Número de plazas | 350 | 29 | 25 | - | 37 | 46 | 131 | 82 | - |
| (HSR) HOSTAL RESIDENCIA | | | | | | | | | |
| Número de establecimientos | 14 | 2 | 3 | - | 3 | 3 | 1 | 2 | - |
| Número de plazas | 567 | 96 | 93 | - | 150 | 144 | 23 | 61 | - |
| (RA) RESIDENCIA APARTAMENTO | | | | | | | | | |
| Número de establecimientos | 3 | - | - | - | - | 1 | - | 1 | 1 |
| Número de plazas | 1.612 | - | - | - | - | 816 | - | 367 | 429 |
| (TI) TURISMO DE INTERIOR | | | | | | | | | |
| Número de establecimientos | 12 | - | 6 | 1 | 3 | 1 | 1 | - | - |
| Número de plazas | 186 | - | 102 | 12 | 44 | 12 | 16 | - | - |



CÁLCULO DE LA CAPACIDAD MÁXIMA

Se evalúa la capacidad máxima mediante la suma de los dos factores: parque de vivienda estimado con su máxima acogida y las plazas registradas de alojamiento turístico. De este modo se realiza la estimación de la capacidad máxima de acogida, por municipios y el total de la isla.

- **Capacidad máxima en el alojamiento turístico**

En el caso de los establecimientos turísticos de cualquier tipo., el cómputo es por camas, por lo que la traslación de cifras disponibles es directa.

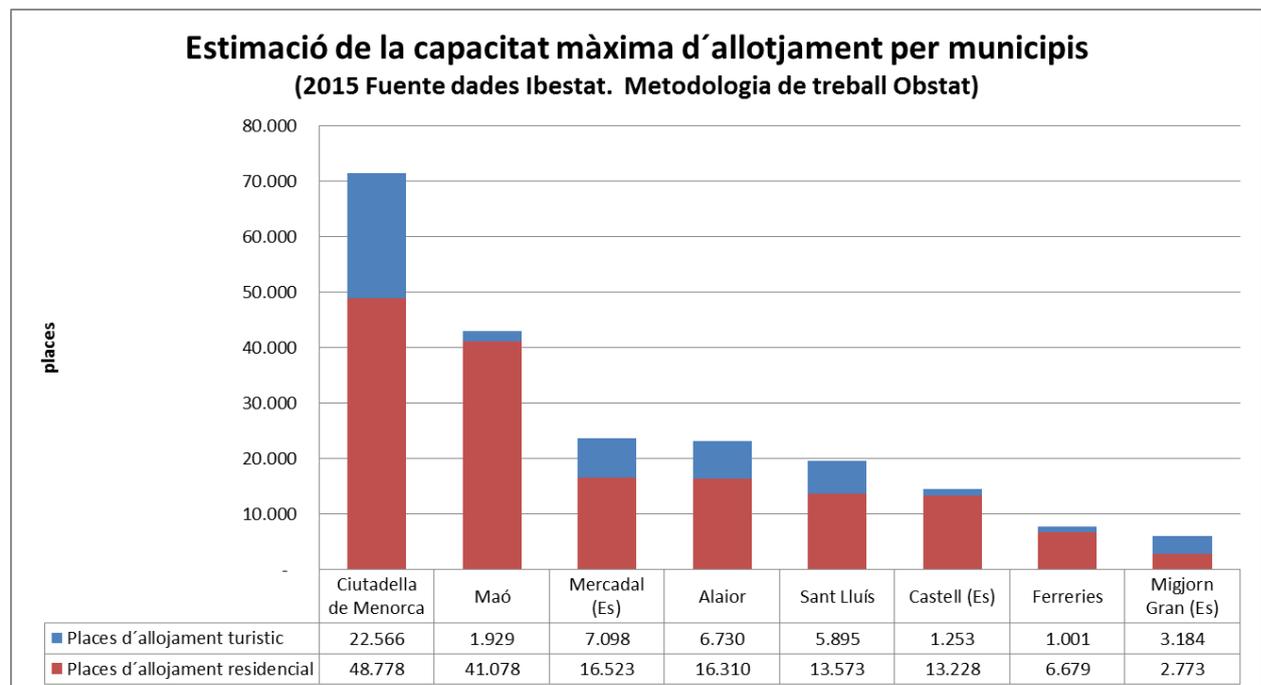
- **Estimación de la capacidad máxima en el alojamiento residencial**

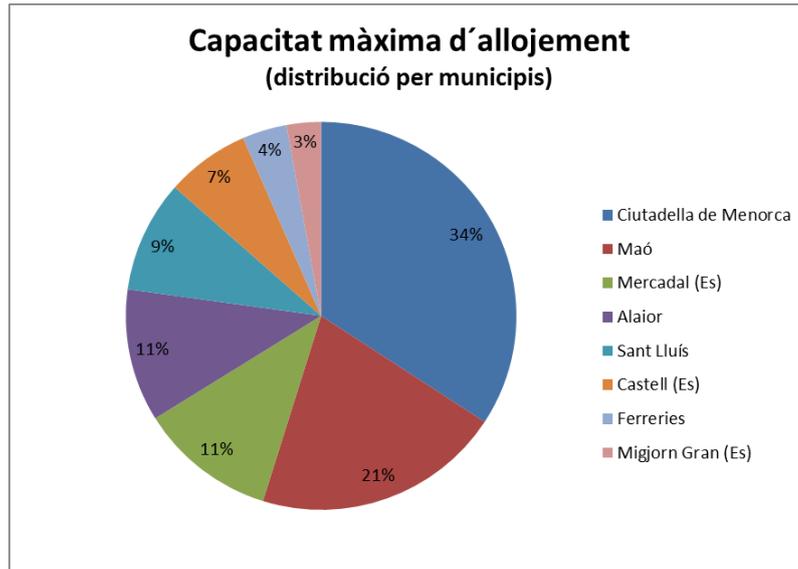
Respecto a las plazas de alojamiento residencial, se ha realizado una estimación (metodología Ibestat) En función de los resultados del censo de viviendas de 2011, a esa cifra se ha sumado las vivienda construidas. Sobre la cifra de viviendas se ha aplicado un índice de tres camas por vivienda. De esa forma obtenemos una capacidad máxima estimada sobre las plazas de alojamiento residencial un total de 160.000 plazas de alojamiento residencial.

- **Capacidad máxima por municipios**

Los gráficos siguientes muestran la capacidad máxima de alojamiento por municipios de acuerdo con la metodología desarrollada.

De forma comparativa destaca el municipio de Ciutadella, que concentra un tercio de la capacidad global de la isla con una parte sustancial del alojamiento turístico. Maó por contrario manifiesta su segunda plaza con apenas alojamiento turístico en su municipio. Es Mercadal y Alaior tienen situaciones análogas tanto en capacidad como en el grado de prevalencia de la oferta turística. Sant Lluís con cifras algo menores. Es Castell y Ferreries, sin apenas alojamiento turístico y por último Migjorn Gran con un parque menor pero en el que el alojamiento turístico tiene una prevalencia intensa.

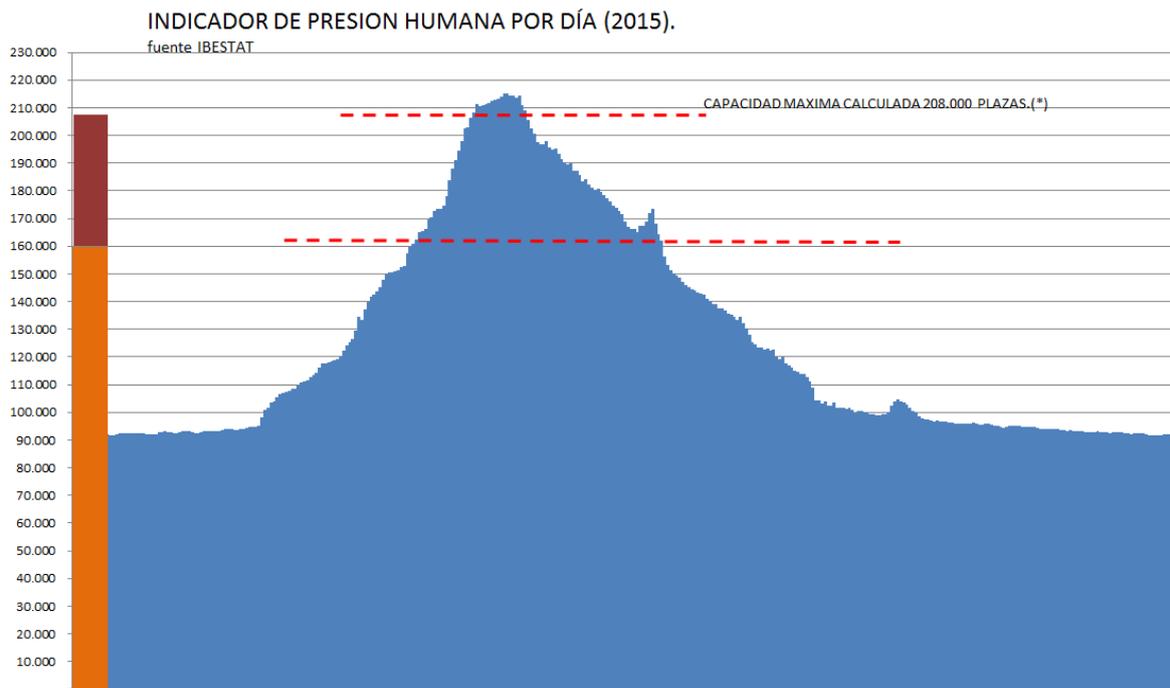




- **En cierto periodo anual se supera la capacidad máxima de acogida estimada**

Por ultimo concluir con la comparación con el IPH (índice de presión humana diario en la isla. En la tabla adjunta se ha graficado el IPH en su variación diaria correspondiente al año 2015 (fuente Ibestat). En esta grafica se percibe la fuerte e intensa estacionalidad, si bien las alteraciones sobre la población “permanente” que puede rondar los 90-95.000 personas durante seis meses, se producen alteraciones de especial intensidad en la parte central del verano. Incluso durante 15 días se llega a superar la capacidad máxima de acogida estimada.

La franja naranja vertical se corresponde con la magnitud máxima del parque de viviendas (incluida la de uso estacional e incluso la vivienda vacía), la franja granate se refiere a la capacidad e los alojamientos turísticos.





2.5. ESTUDIO DE LOS HÁBITOS GENERALES DE COMPRA Y COMERCIO.

El objetivo será el análisis de los **hábitos de consumo**, a través de variables tales como el gasto y la frecuencia de compra de los productos, así como los **hábitos de compra**, relacionados con variables, como la localidad de compra, el establecimiento elegido, los horarios y las personas que acompañan a los consumidores.

El estudio tendrá como ejes principales la diferenciación de los hábitos en función del tipo de producto, las tendencias de consumo que relacionan el tipo de producto con el tipo de establecimiento comercial, así como los hábitos de movilidad y transporte utilizados para la realización de las compras en función de los distintos tipos de producto.

CATEGORIZACIÓN DEL CONSUMO

Con objeto de ponderar la importancia y caracterizar las magnitudes económicas del sector comercial, se ha optado por trabajar con la clasificación del CNAE los grupos de actividad. Se trabaja con la *Encuesta de presupuestos familiares (2006-2015)* suministrada por Ibestat a partir de datos del INE; la desagregación por actividades se realiza usando como base la CNAE 2009.

La CNAE-2009 es la Clasificación Nacional de Actividades Económicas. El objetivo de esta clasificación es establecer un conjunto jerarquizado de actividades económicas que pueda ser utilizado para:

- 1) *favorecer la implementación de estadísticas nacionales que puedan ser diferenciadas de acuerdo con las actividades establecidas*
- 2) *clasificar unidades estadísticas y entidades según la actividad económica ejercida*

DISTRIBUCIÓN DEL GASTO DE LOS HOGARES SEGÚN TIPO DE COMPRA

La unidad estadística de consumo son los hogares. El INE elabora una encuesta anual de consumo de los hogares, utilizada tanto para conocer las magnitudes como para diferenciar el volumen relativo de los gastos que “habitualmente” se realizan a través de estructuras comerciales.

Los datos se evalúan por comunidad autónoma, por lo que se trata de magnitudes medias que corresponden al conjunto de las Illes Balears.

Del total de la encuesta se han filtrado aquellos gastos que se refieren al comercio minorista.

| Gasto total y gastos medios por subgrupos de gasto, media en Illes Balears.(Fte: INE) Unidades: Euros, Miles Euros, Porcentaje | Gasto total | Distribución porcentual | Gasto medio por hogar | Gasto medio por persona | Gasto medio por unidad de consumo |
|--|--------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--|
| 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 |

Tabla 1. Gasto total y medio por subgrupos de gasto en las Islas Baleares (INE)

Con objeto de caracterizar el consumo se ha establecido una clasificación de grupos diferentes de productos en función del carácter básico (imprescindible) o no, así como de la frecuencia con la que se consumen (durabilidad y naturaleza del bien). Esta metodología se apoya en los epígrafes del CNAE (2009); para los que se han establecido los siguientes grupos de consumo:

| |
|---|
| Grupo de compra 1. Compra básica (productos considerados como esenciales o básicos) |
| 011 Productos alimenticios |
| 012 Bebidas no alcohólicas |
| 021 Bebidas alcohólicas |
| 022 Tabaco |
| Grupo de compra 2. Compra cotidiana (productos considerados como complementarios necesarios y frecuentes) |
| 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 |
| Grupo de compra 3. Compra esporádica (productos considerados como complementarios no frecuentes) |
| 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 |
| Grupo de compra 4. Compra puntual (productos considerados como de compra muy poco frecuente, puntual) |
| 071 Compra de vehículos |
| 053 Aparatos de calefacción y de cocina, frigoríficos, lavadoras y otros grandes electrodomésticos; accesorios y reparaciones de los mismos |

Tabla 2. Grupos de consumo



Interesa en este estudio no tanto las magnitudes globales, como la importancia en gasto individual (por hogar) y lo habitual de la misma de cada grupo de compra.

Filtrando los resultados de la encuesta de forma agrupadas por los grupos (agrupación de epígrafes de gasto), se ha generado unos datos síntesis. A partir de ellos podemos afirmar que más de la mitad del gasto de los hogares en comercio minorista se realiza en el grupo 1 denominado de compra básica. Y $\frac{3}{4}$ si añadimos el grupo 2 (compra cotidiana)

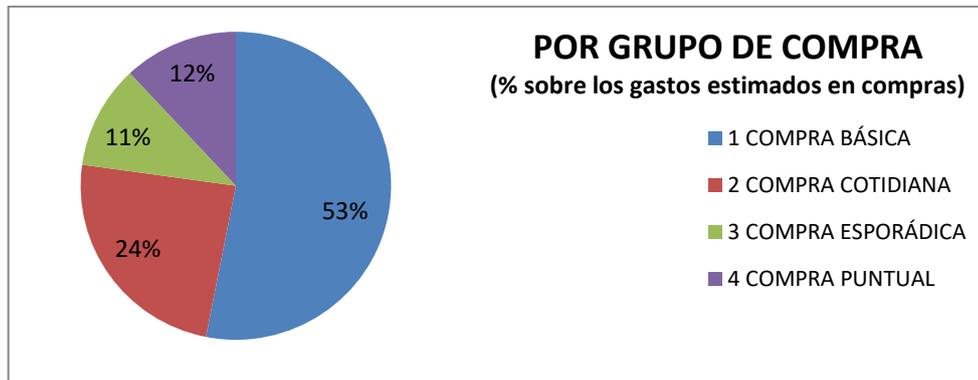


Gráfico 1. Porcentaje de gasto estimado por grupo de compra. Elaboración propia.

LA INFLUENCIA DEL TURISMO EN EL CONSUMO COMERCIAL

La metodología de la encuesta de consumo en los hogares no incluye el consumo de turistas. En función de la relevancia del turismo en la isla es necesario hacer una reflexión sobre ello.

Para ello es necesario avanzar en dos variables del turismo en Mallorca: su distribución territorial y su estacionalidad.

En base a que el interés de este Plan sobre la influencia del sector turístico sobre el sector comercial se considera necesario diferenciar de qué manera caracteriza la actividad comercial en las diferentes zonas de la isla.

Desde el punto de vista de gestión comercial, tiene la consideración de localidades consideradas como de gran afluencia turística. Se trata de una consideración que tiene consecuencias sobre el régimen de gestión de la actividad comercial (regulación de horario de apertura y festivos). La totalidad de la isla tiene la consideración de zona de gran afluencia turística, de acuerdo con la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Illes Balears⁵.

- ⁵Alaior.- Resolución del Consejero de Economía y Competitividad de 27 de enero de 2015.
- Es Castell. Resolución del consejero de Economía y Competitividad de 9 de enero de 2015.
- Maó. Resolución del consejero de Economía y Competitividad de 18 de diciembre de 2014.
- Ciutadella de Menorca. Resolución de 29 de abril de 2004 modificada el 2 de julio de 2005.
- Sant Lluís, Es Mercadal y Migjorn Gran. Ambos por la Resolución de 29 de abril de 2004.
- Ferreries. Resolución de 21 de junio de 2005



RELEVANCIA DEL SECTOR COMERCIAL Y VARIACIONES ESTACIONALES.

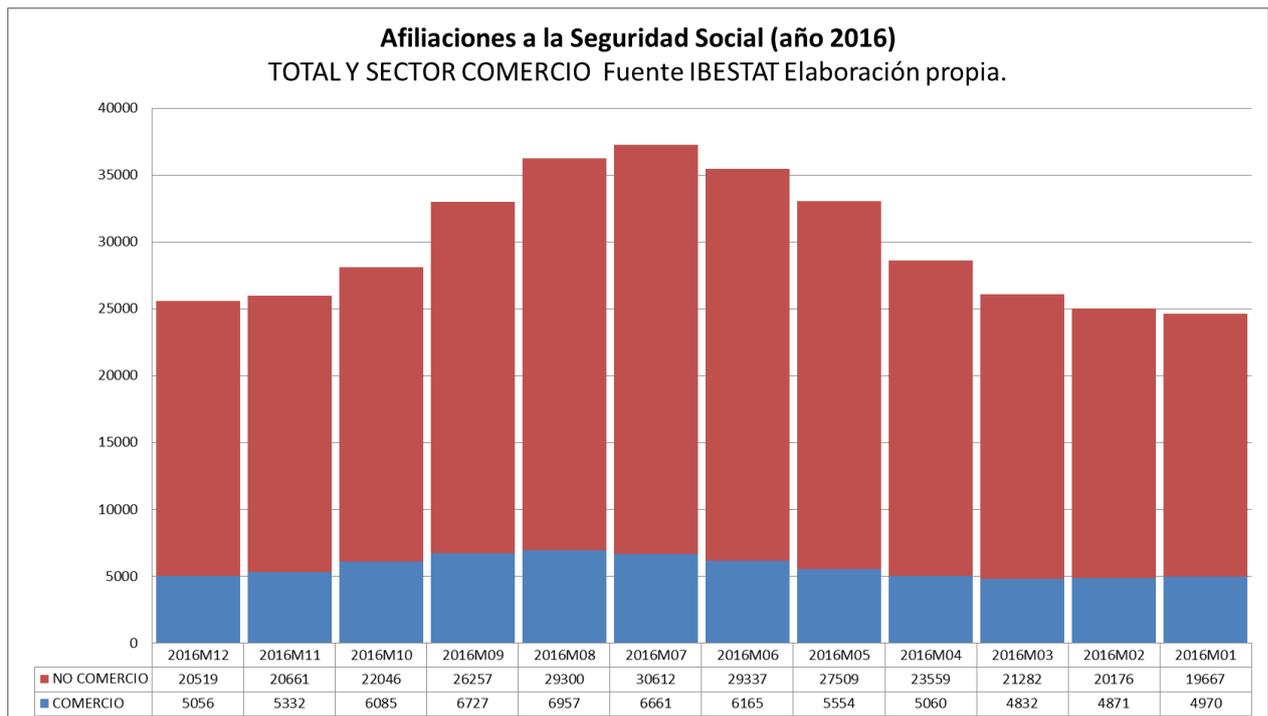
El comercio es un sector significativo en la generación de riqueza y de empleo. De acuerdo con los datos de Afiliaciones a la Seguridad Social, en Mallorca el comercio representa aproximadamente el 20% del empleo⁶.

Igualmente a partir de los datos de variación mensual de las afiliaciones, podemos tener un reflejo de la relevancia de la estacionalidad en la economía global de la isla.

A lo largo del año 2016 el empleo ha variado entre los 20.500 afiliados en enero hasta los 30.600 en julio, esto de enero a julio hay un incremento del 47% de empleo.

Señalar que en el sector comercial en ese mismo periodo la oscilación ha sido de 4.970 en diciembre a 6.957 en agosto. Con una variación muy próxima a los 2.000 trabajadores lo que supone un incremento del 37%. Si bien es algo menor que el porcentaje de variación total, es de destacar que es el sector hostelero el que mayor variación sufre.

En síntesis el sector comercial (al menos en su afiliación) sufre de una alta estacionalidad pareja a la variación global de la isla. Si bien con algún matiz: el mes de mayor intensidad en afiliación en comercio es agosto, frente a julio en el total, asimismo el de menor afiliación es enero y no diciembre frente a global, debido a un probable efecto de navidades en el sector comercial.



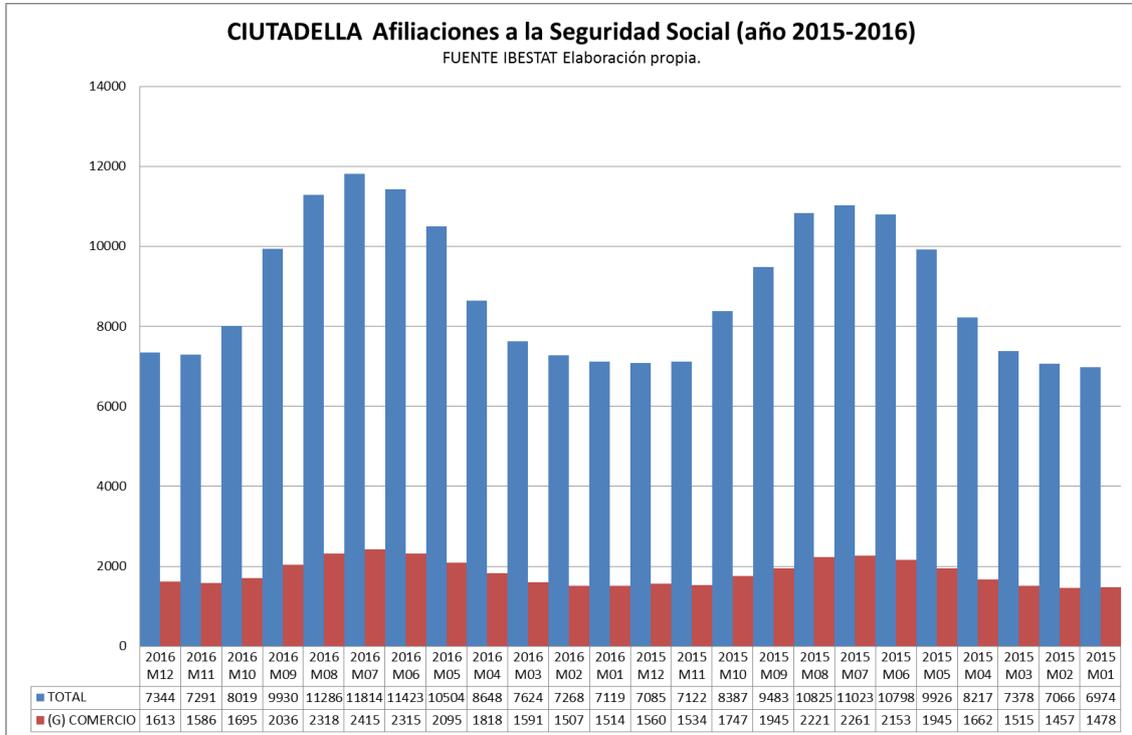
Veamos los datos detallados por municipio.

⁶ Por modos de disponibilidad de los datos agregados, se incluye el comercio a por mayor y por menor y reparaciones y talleres.

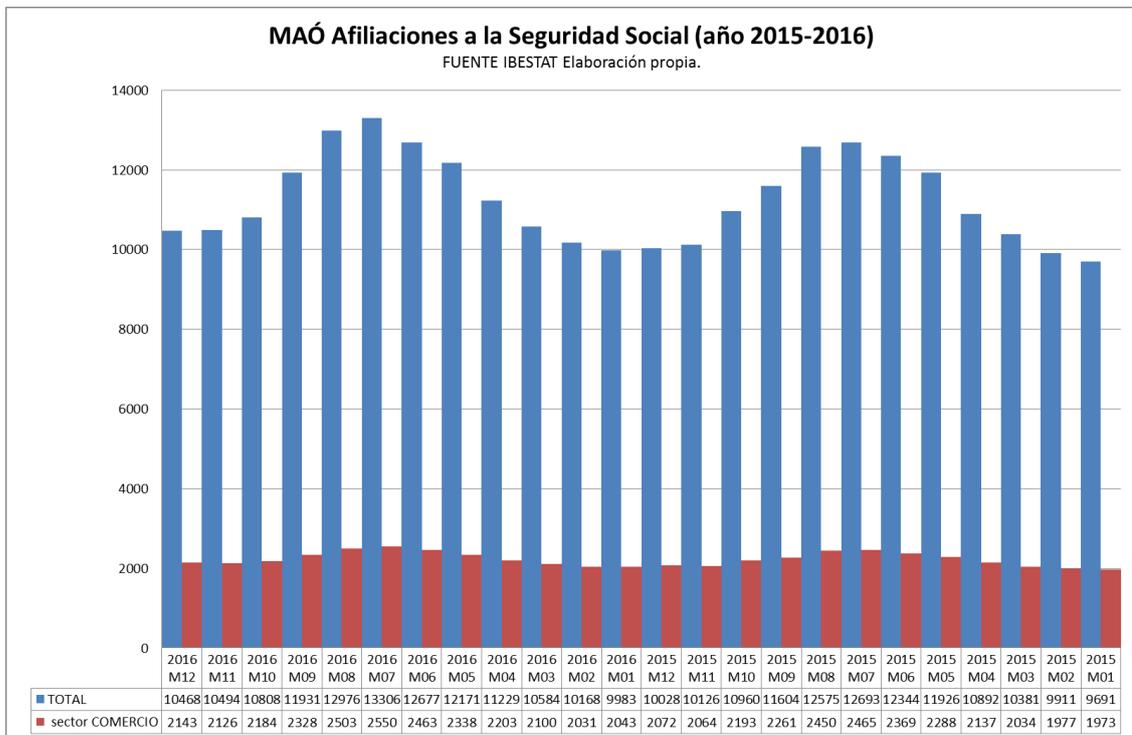


En primer lugar los dos municipios más relevantes de la isla.

Se percibe una diferencia en la estacionalidad que se produce en **Ciutadella** con variaciones significativas de empleo según el mes (del 61% en el total y del 50% en el sector comercial) muy por encima de la media de la isla (47% y 37%).

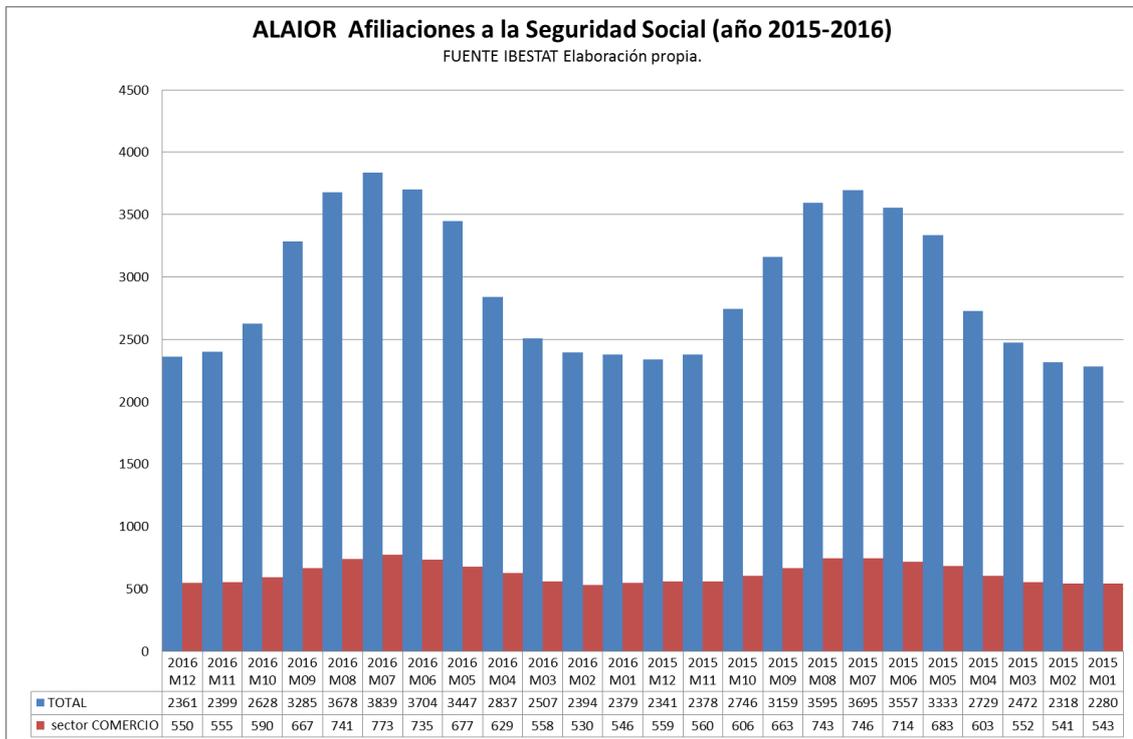


En **Maó** las variaciones son sensiblemente inferiores (27% y 19% respectivamente).

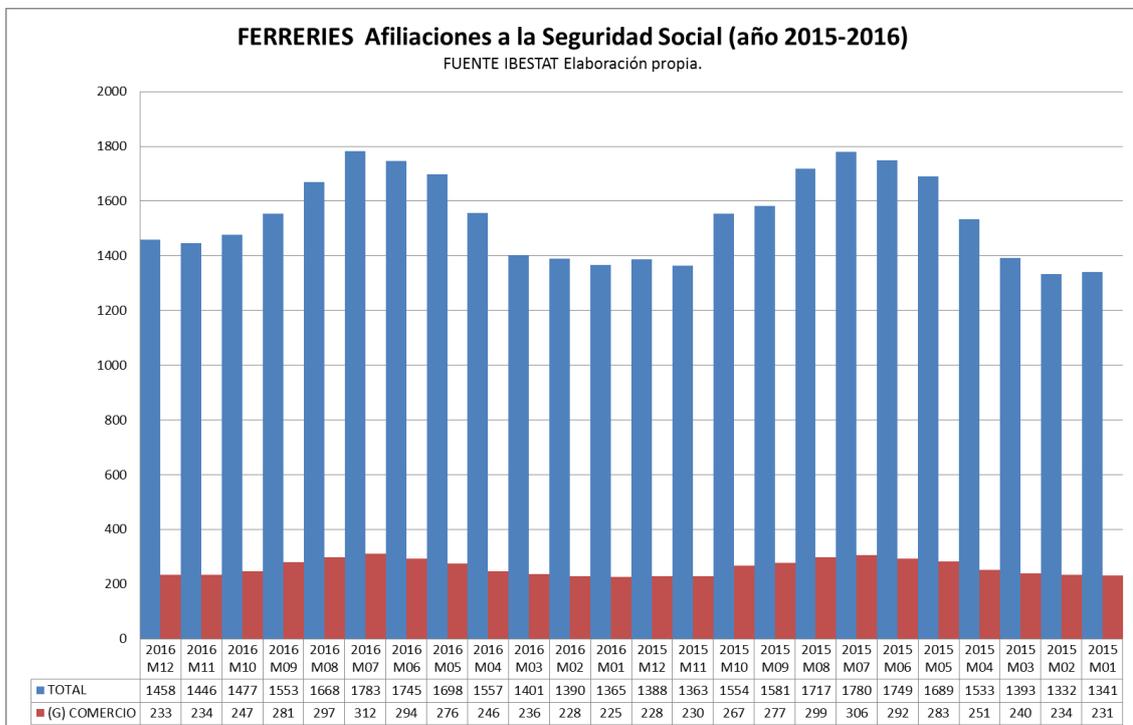




Alaior la variación está por encima de la media de la isla con un 63% y un 41% de variación respectiva.



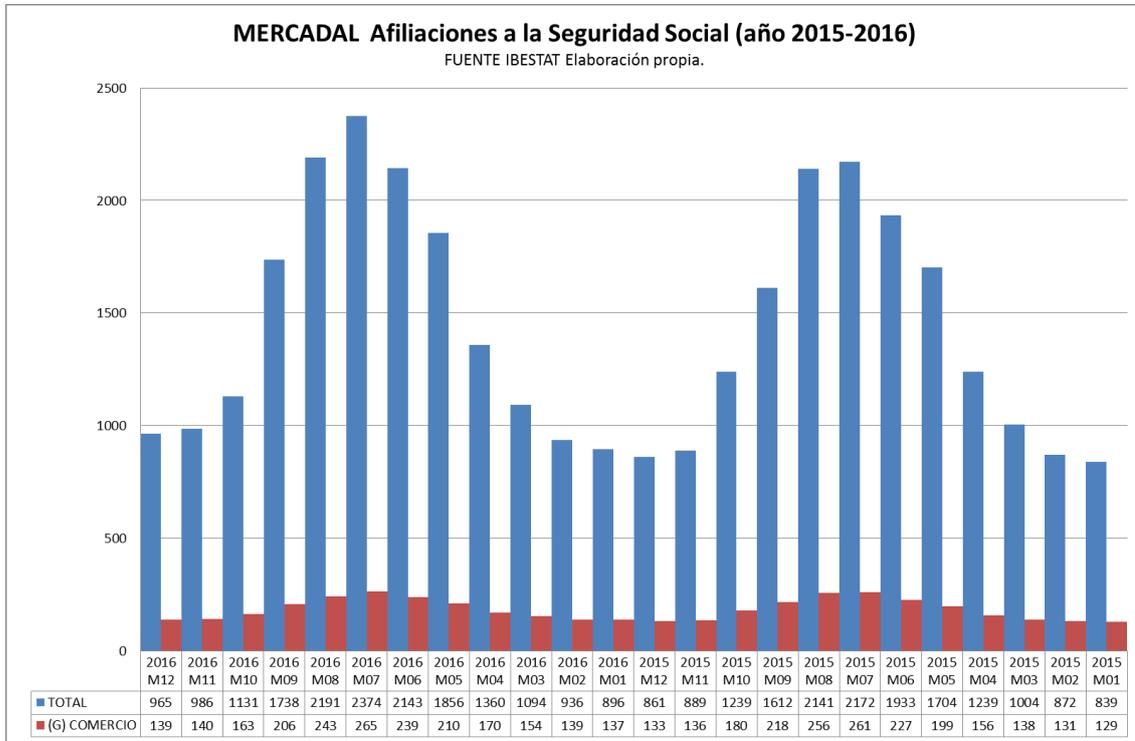
En **Ferrerries** la estacionalidad es inferior a la media de la isla. Se produce la peculiaridad de que la estacionalidad es más alta en el sector comercial (34%) que en el total de afiliaciones (22%).



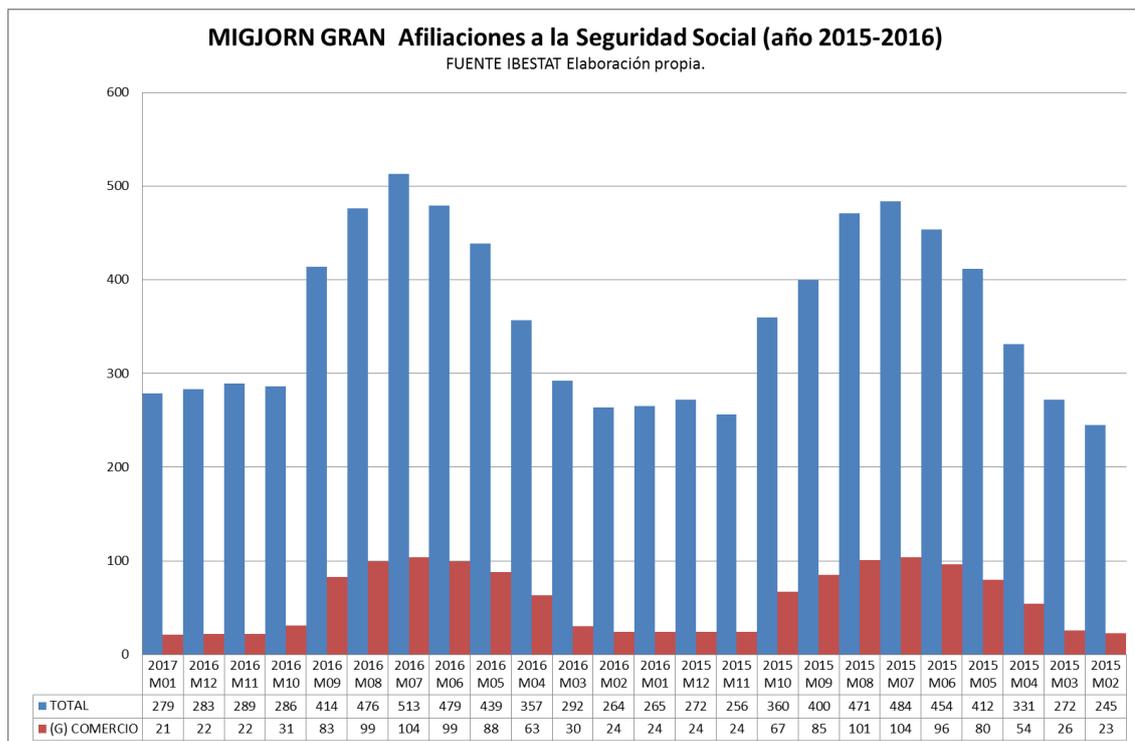


Sobre el resto de los municipios el patrón varía asimismo sensiblemente.

Es **Mercadal** es el municipio donde se produce una mayor oscilación estacional, con variaciones de hasta el 146% en las afiliaciones totales y del 91% en el sector comercial.

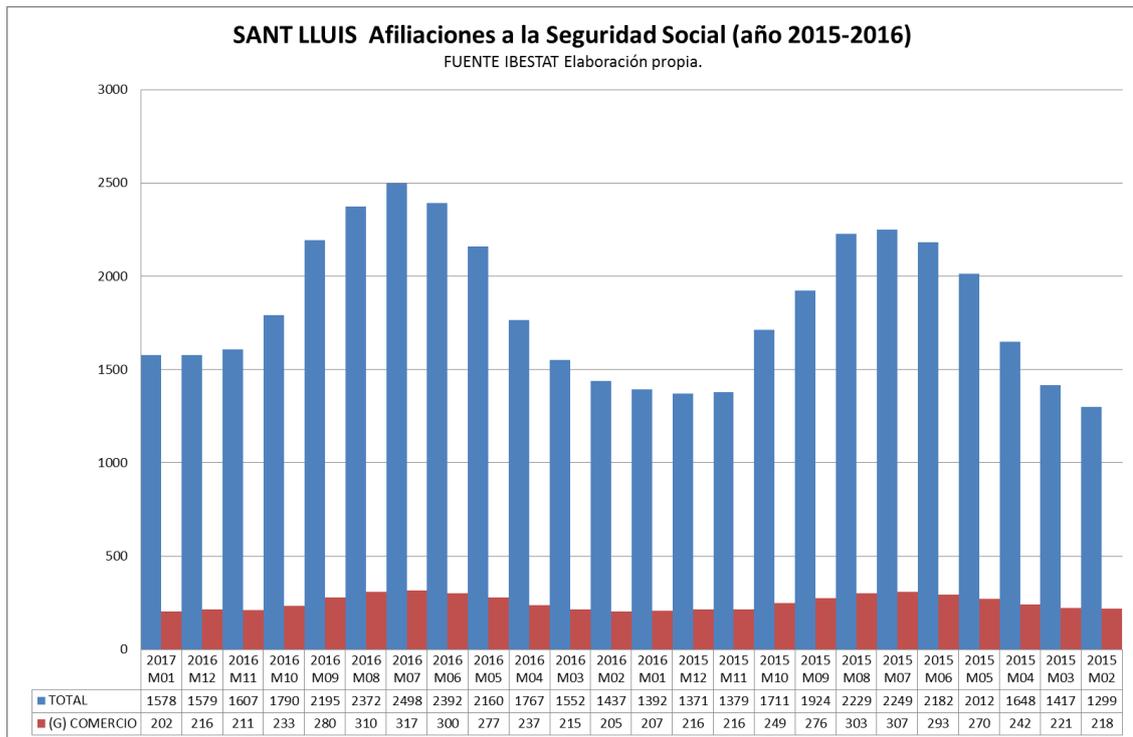


El caso de **Migjorn Gran** es asimismo significativo, si bien es el municipio más pequeño, la oscilación estacional es muy intensa (81% en total) y casi alarmante las cifras respecto al sector comercial (373%), lo que significa que el comercio en enero se reduce a menos de un 25% de lo que representa en agosto.

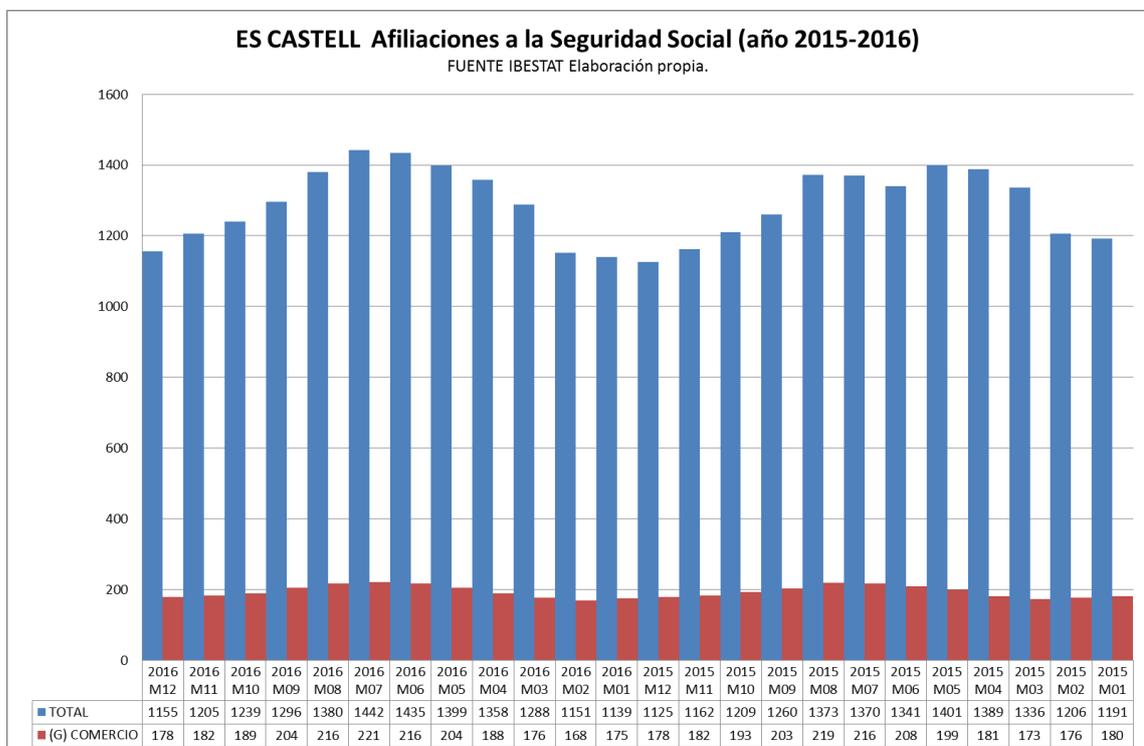




En el caso de **Sant Lluís** la estacionalidad está por encima de la media de la isla y llega al 58% en el total y al 47% en el sector comercial.



Por último en Es Castell el impacto de la estacionalidad está por debajo de la media insular, siendo casi coincidentes las variaciones en el sector comercial frente a la totalidad de afiliaciones (24-25%).





CONOCIMIENTO DIRECTO DE LOS HÁBITOS DE COMPRA DE LOS CIUDADANOS: CUESTIONARIOS.

Con objeto de tener un conocimiento directo de los hábitos ciudadanos de compra se ha realizado un cuestionario web que indaga sobre ello.

En base al sistema empleado: cuestionario abierto Web sin realizar muestreo por ámbitos territoriales ni por perfiles de edad, sexo o lugar de residencia, los resultados de este cuestionario no tienen valor estadístico.

En el cuestionario elaborado, se han diferenciado tres niveles de compra:

- La denominada como **compra de consumo básico** (que engloba alimentación y droguería).
- La compra de **otros productos**, que engloba aquellas compras de otros elementos de consumo necesario (como ropa, juguetes, ferretería, pequeño electrodomésticos, etc.).
- la denominada **compra singular o excepcional** (que se refiere a compras excepcionales o singulares de objetos de larga duración (electrodomésticos, muebles, vehículos, etc.).

Para cada uno de los niveles, se han realizado preguntas dirigidas a conocer el lugar donde se realizan ese tipo de compras (tipología de comercio y localidad) y el modo de desplazamiento para su realización.

RESUMEN DE LOS RESULTADOS MÁS RELEVANTES:

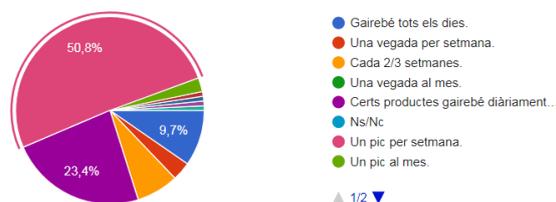
SOBRE LA COMPRA DE CONSUMO BÁSICO.

Frecuencia con la que se realiza este tipo de compras

- La respuesta más habitual es una vez a la semana (más del 50%), un 23% realiza compra de algunos productos de forma diaria.

1.1 Sobre els productes de consum bàsic (Alimentació i drogueria), amb quina regularitat fa la compra?

124 respostes



El modo de desplazamiento para ese tipo de compra es:

- Siempre en coche el 50%, siempre a pie el 19%, y el resto se distribuye en a veces andando y a veces en coche el 25%, o en bicicleta (7%).

El tipo de establecimiento:

- El 56% responde que en el hipermercado, y un tercio en el supermercado próximo.

Respecto a la **localidad** en la que se realiza ese tipo de compras



- Casi el 47% responde que en Maó, en su localidad de residencia un tercio, en Ciutadella un 11%.

SOBRE LA COMPRA DE OTROS PRODUCTOS.

El modo de desplazamiento para ese tipo de compra es:

- Siempre en coche un tercio, siempre a pie el 29%, y el resto se distribuye en a veces andando y a veces en coche (48%), o en bicicleta (7%).

El tipo de establecimiento:

- El 56% responde que en la tienda o en el supermercado del barrio, un 20% en el hipermercado, y un 12% compra por internet estos productos.

Respecto a la **localidad** en la que se realiza ese tipo de compras

- El 53% responde que en Maó, el 25% en su localidad de residencia, en Ciutadella un 11%.

SOBRE LA COMPRAS SINGULARES O EXCEPCIONALES

El modo de desplazamiento para ese tipo de compra es:

- Siempre en coche un 56%, siempre a pie el 11%, y el resto responde a veces andando y a veces en coche (45%), y otros.

El tipo de establecimiento:

- El 37% responde que en la tienda o en el supermercado del barrio, un 25% en el hipermercado, y casi un 14% compra por internet estos productos.

Respecto a la **localidad** en la que se realiza ese tipo de compras

- El 47% responde que en Maó, el 19% en su localidad, en Ciutadella un 7%, siendo un significativo 10% fuera de Menorca

Respecto a una pregunta más cualitativa ***“si pudiera elegir, ¿dónde le gustaría hacer la compra?”***

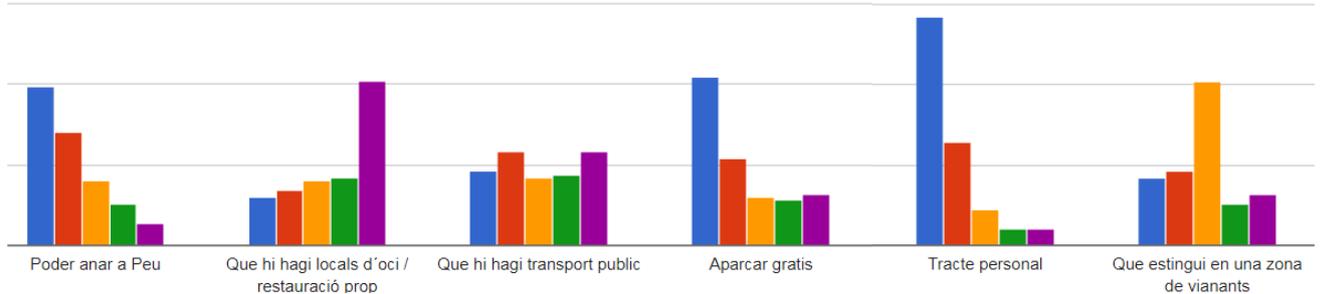
- Casi el 62% responde que lo más próximo de casa y a pie.
- Frente a un 31% que elige como lo hace ahora.

Respecto a una valoración de los **aspectos que considera importante o necesario para sus compras**

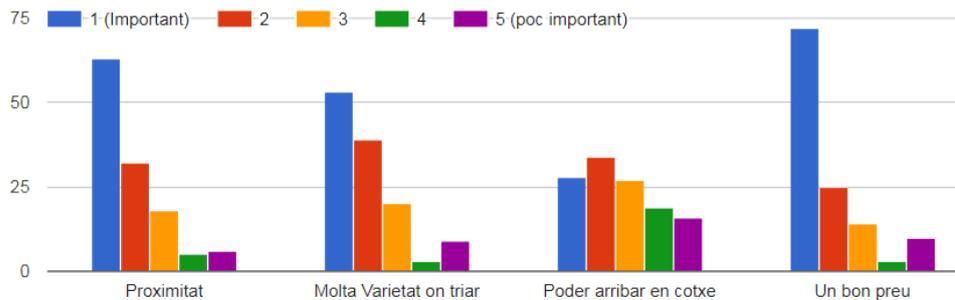
- Destaca la relevancia de Un “buen precio”, de la proximidad y del trato personal



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)



Respecto a la relación **entre compras y ocio**.

- Resulta significativo que el 50% de los cuestionarios responden que no establecen esa relación, el 49% introducen el factor de que esto sucede a veces, en algunos tipos de compra.

Respecto a la relevancia de los **productos locales y de proximidad**

- Responden de forma significativa que el 41% siempre lo hace
- Frente a un 54% que dice hacerlos a veces.

De las preguntas sobre el perfil socioeconómico, el resultado es que tanto en número de miembros del hogar, como es situación económica, y franjas de edad, está el conjunto de personas que han respondido al cuestionario es representativo de la sociedad, excepto en la franja de edad de mayores de 65 años que es muy interior a la realidad, en gran parte debido al menor uso de las TIC que otros segmentos d la población.



PLA DIRECTOR SECTORIAL D'EQUIPAMENTS COMERCIALS DE MENORCA (PDESECMe)

QÜESTIONARI OBERT.

S'ha iniciat el procés de redacció del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Menorca. (PDESECMe). 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?

Maqueu 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.

Maqueu 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.

Maqueu només un oval per fila.

| | 1 (Important) | 2 | 3 | 4 | 5 (poc important) |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Proximitat | <input type="radio"/> |
| Molta Varietat on triar | <input type="radio"/> |
| Poder arribar en cotxe | <input type="radio"/> |
| Un bon preu | <input type="radio"/> |
| Poder anar a Peu | <input type="radio"/> |
| Que hi hagi locals d'oci /restauració prop | <input type="radio"/> |
| Que hi hagi transport public | <input type="radio"/> |
| Aparcar gratis | <input type="radio"/> |
| Tracte personal | <input type="radio"/> |
| Que estingui en una zona de vianants | <input type="radio"/> |

13. 4.3. ¿Realitza la compra como oci? (compres amb passeig, o amb cine, cafeteria, etc.) *

Marqueu un oval.

Maqueu 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.

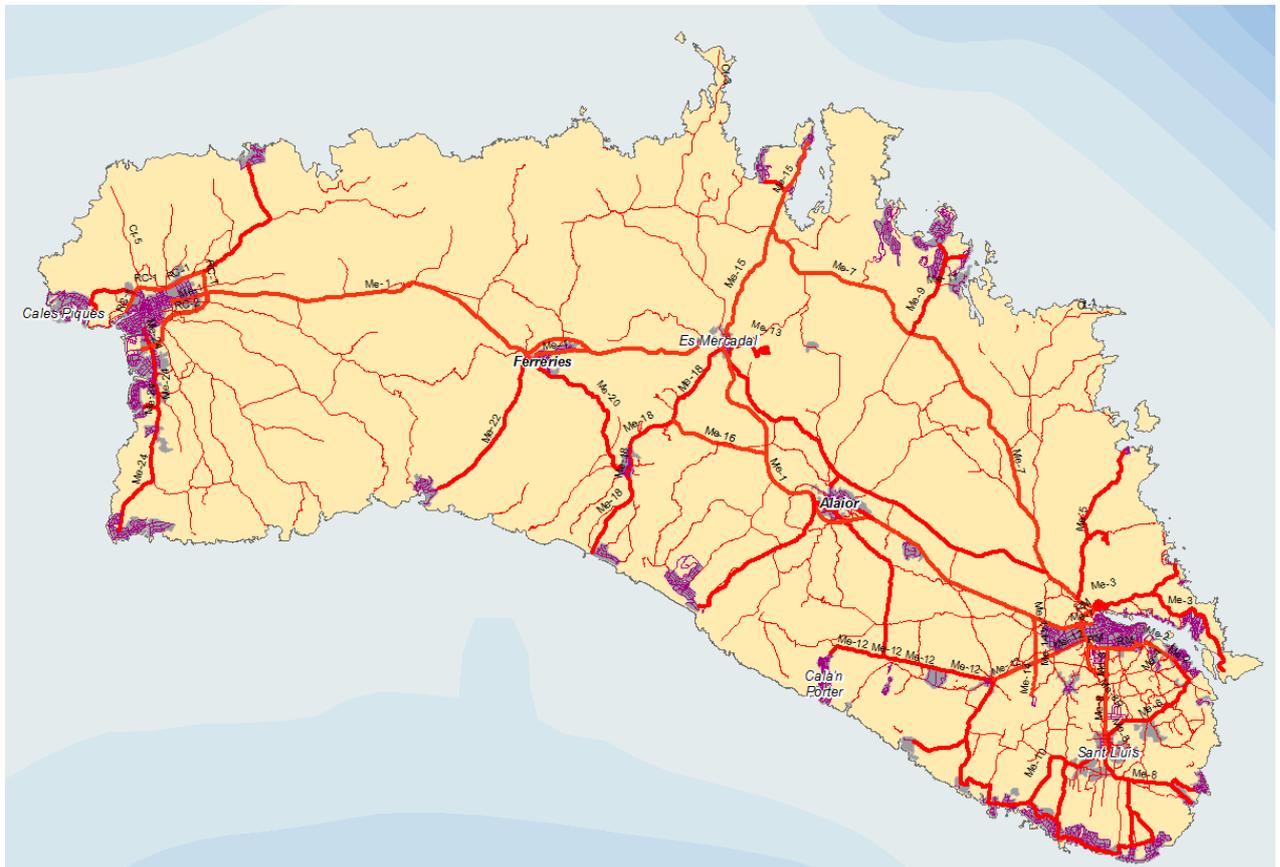
Si vol tenir més informació sobre la redacció del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Menorca, pot consultar la pàgina WEB www.cime.es

2.6. ANÁLISIS DE LA RED VIARIA Y LA MOVILIDAD.

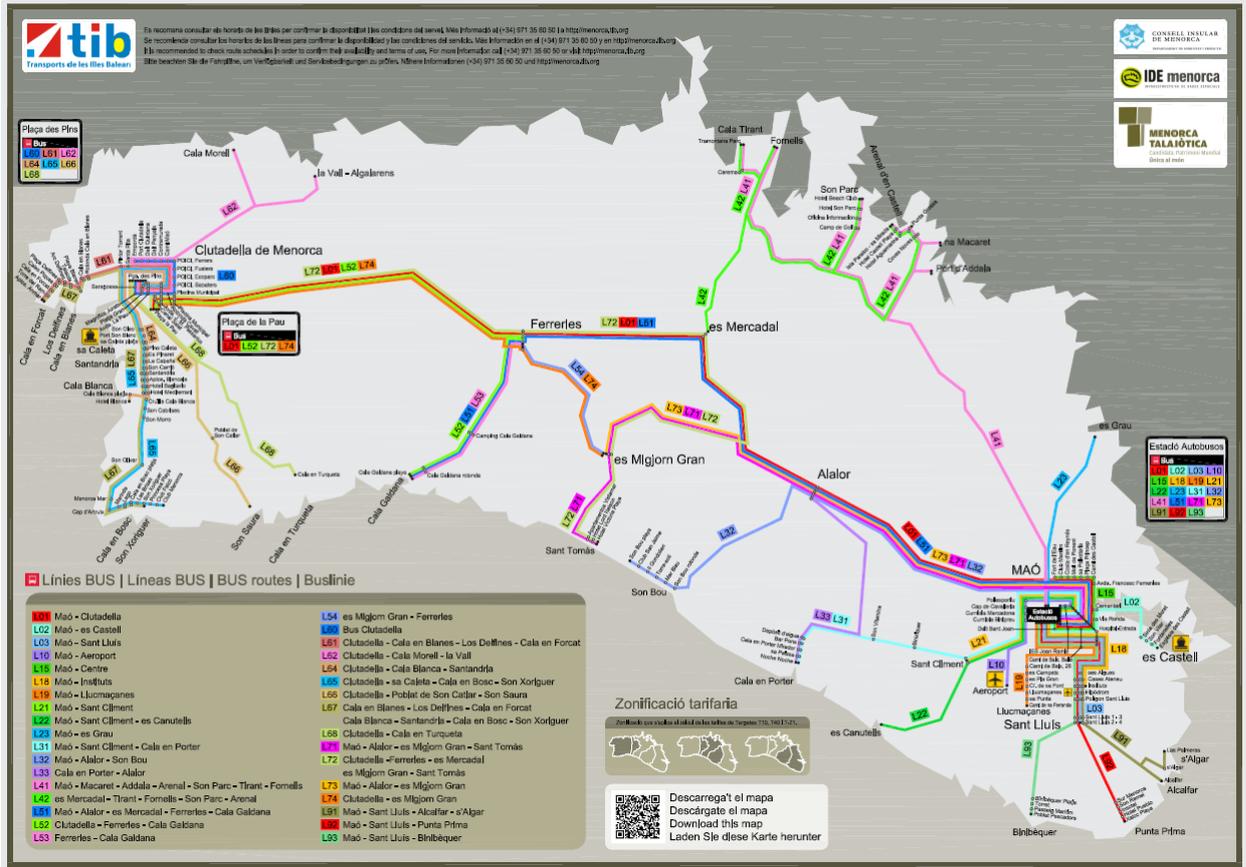
En relación a los distintos tipos de comercio identificados anteriormente, la red viaria y la movilidad determina un aspecto muy importante de los hábitos establecidos en la población, ya que puede condicionar el correcto **funcionamiento de los principales núcleos comerciales**, así como la **masificación puntual** de determinadas infraestructuras de acceso.

Desde esta perspectiva resulta relevante analizar las principales vías de acceso a las áreas comerciales y a los diferentes equipamientos comerciales, las infraestructuras viarias de que disponen los núcleos urbanos, así como los problemas detectados por los propios municipios derivados de los hábitos de consumo.

Menorca tiene unas dimensiones ajustadas que permiten recorrer la isla en menos de una hora desde las dos ciudades o polos extremos de referencia por el eje viario de la carretera Me-1. Esta espina transcurre por otras tres poblaciones significativas: Alaior, Ferreries y Es Mercadal. Tan solo poblaciones de menor tamaño como Es Migjorn o Fornells no están enlazadas de forma directa.



24 Red viaria principal y secundaria



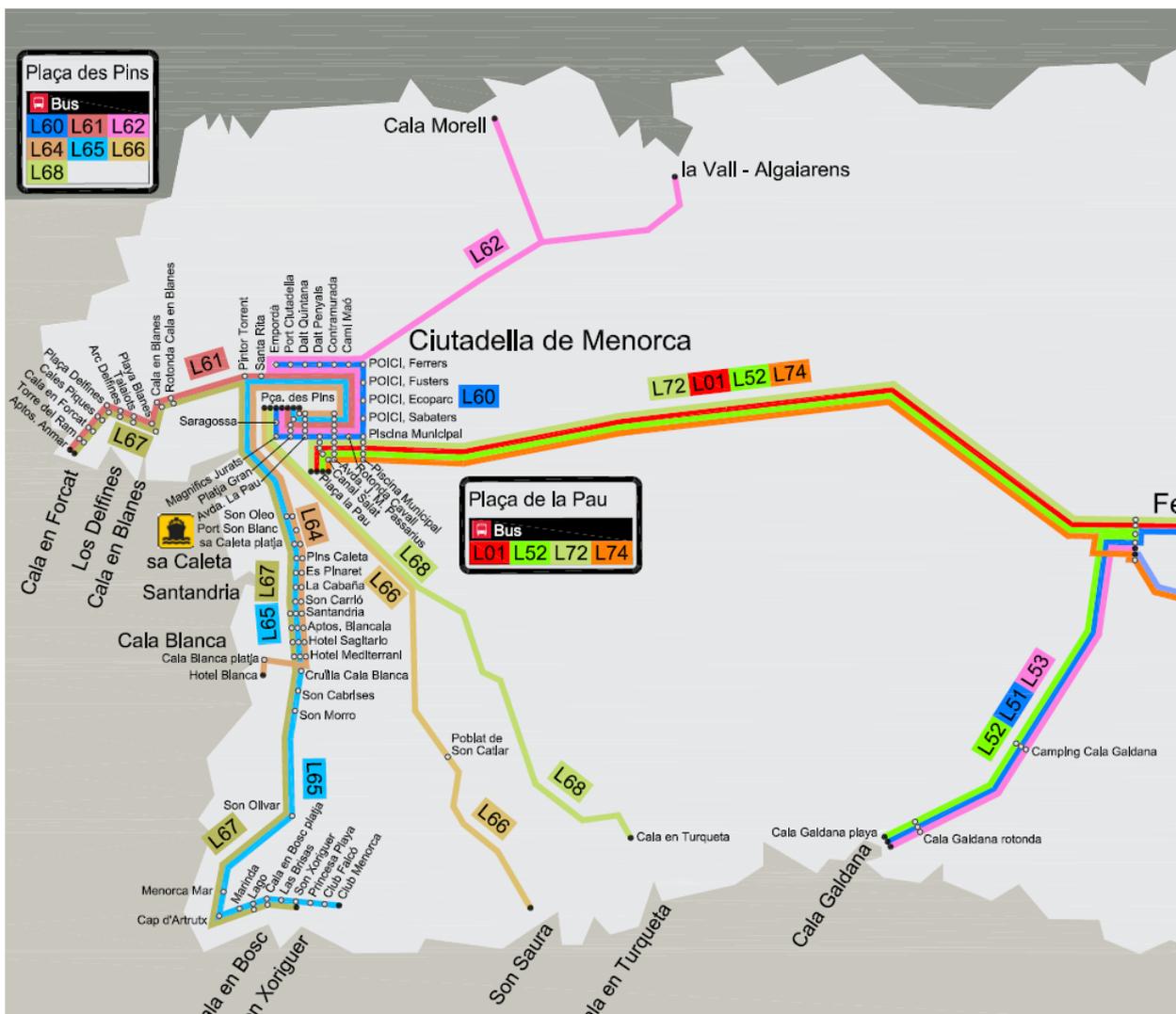
25 Mapa de transporte Publico de la Isla de Menorca. (TIB.- Transporte de les Illes Balears).



- **Transporte público en Ciutadella y su entorno.**

La base es una red con características de red urbana y periurbana. Es coherente con su área de influencia próxima.

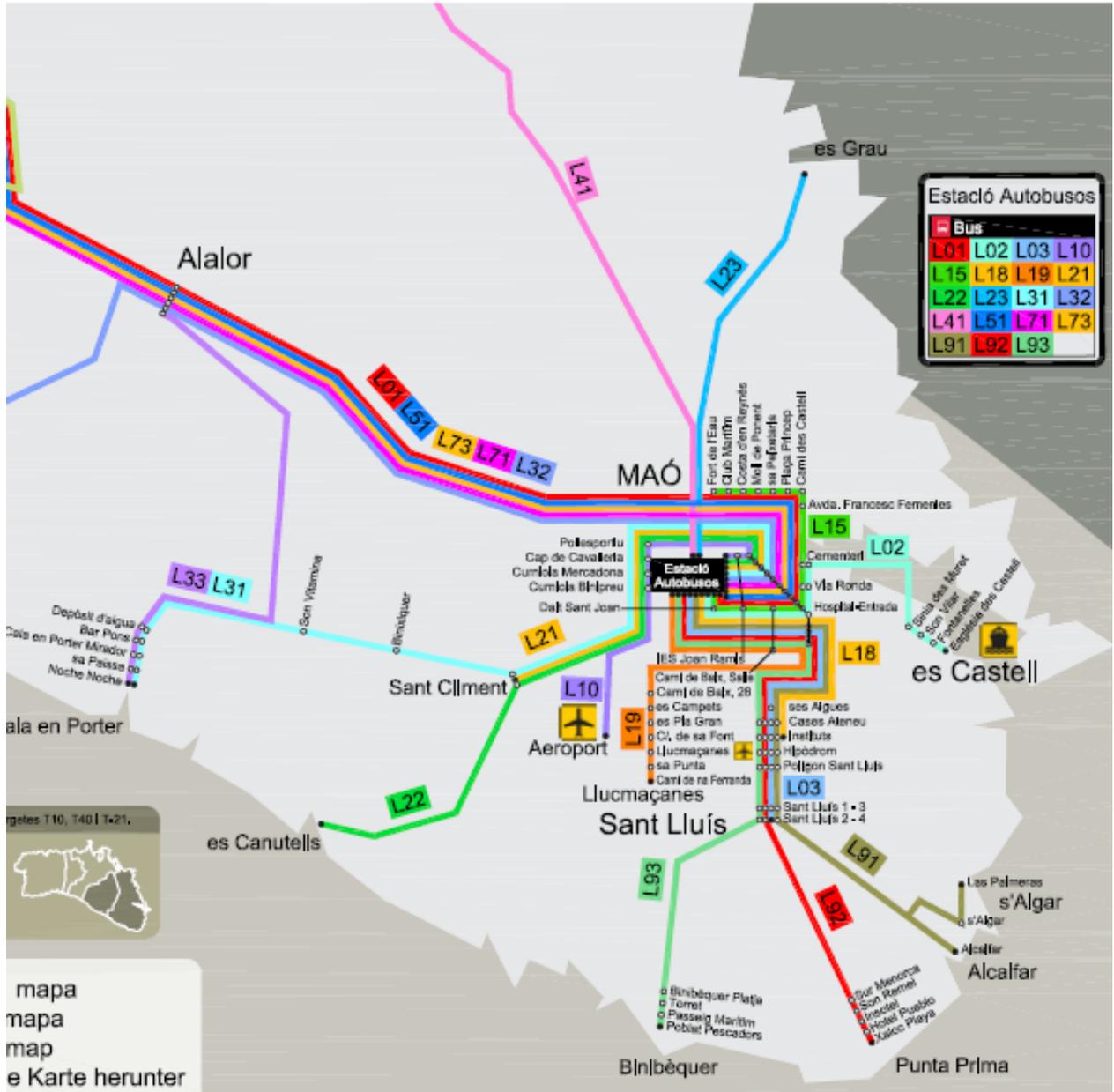
Enlaza de forma solvente el Polígono industrial.





- **Transporte público en Maó y su entorno.**

Existe una potente red de transporte público que enlaza la ciudad de Maó con varias poblaciones cercanas (Sant Lluís, Es Castell, Binibèquer, incluso Alaior). El polígono industrial de Maó (POIMA) está bien inserto en el sistema de transporte.





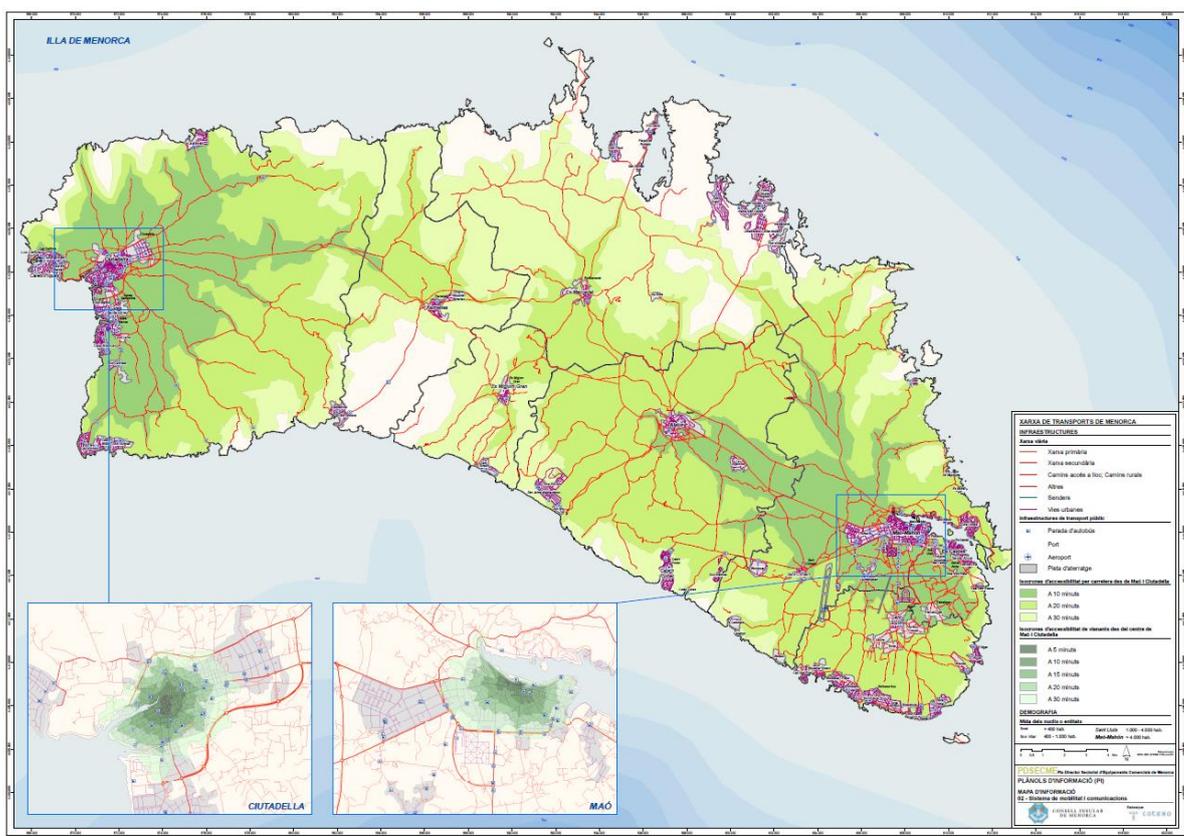
MAPA. SISTEMA DE MOVILIDAD Y COMUNICACIONES.

- Se ha elaborado un mapa global de la isla 1:70.000, y dos ventanas de detalle de las áreas urbanas relevantes a e 1:10.000 (Maó y Ciutadella) en el que se muestran algunos aspectos significativos de la red de transporte y de las distancias entre lugares de referencia desde el punto 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



Su contenido es el siguiente:

- En la imagen central se ha grafiado el sistema de poblaciones y las redes de transporte.

Xarxa viària

- Xarxa primària
- Xarxa secundària
- Camins accés a lloc; Camins rurals
- Altres
- Senders
- Vies urbanes



- Asimismo se ha calculado y grafiado las **áreas isocronas**, que se corresponden con las poblaciones y son zonas de la isla que se encuentran a una determinada distancia (en tiempo) de dos lugares de referencia (Maó y Ciutadella). Para ello se han evaluado trayectos en coche de 10, 20 y 30 minutos, Se han ponderado las características del tráfico y velocidad en lugares complejos (ciudades, carreteras de menor rango, etc.).

Isocrones d'accessibilitat per carretera des de Maó i Ciutadella

| | |
|---|-------------|
|  | A 10 minuts |
|  | A 20 minuts |
|  | A 30 minuts |

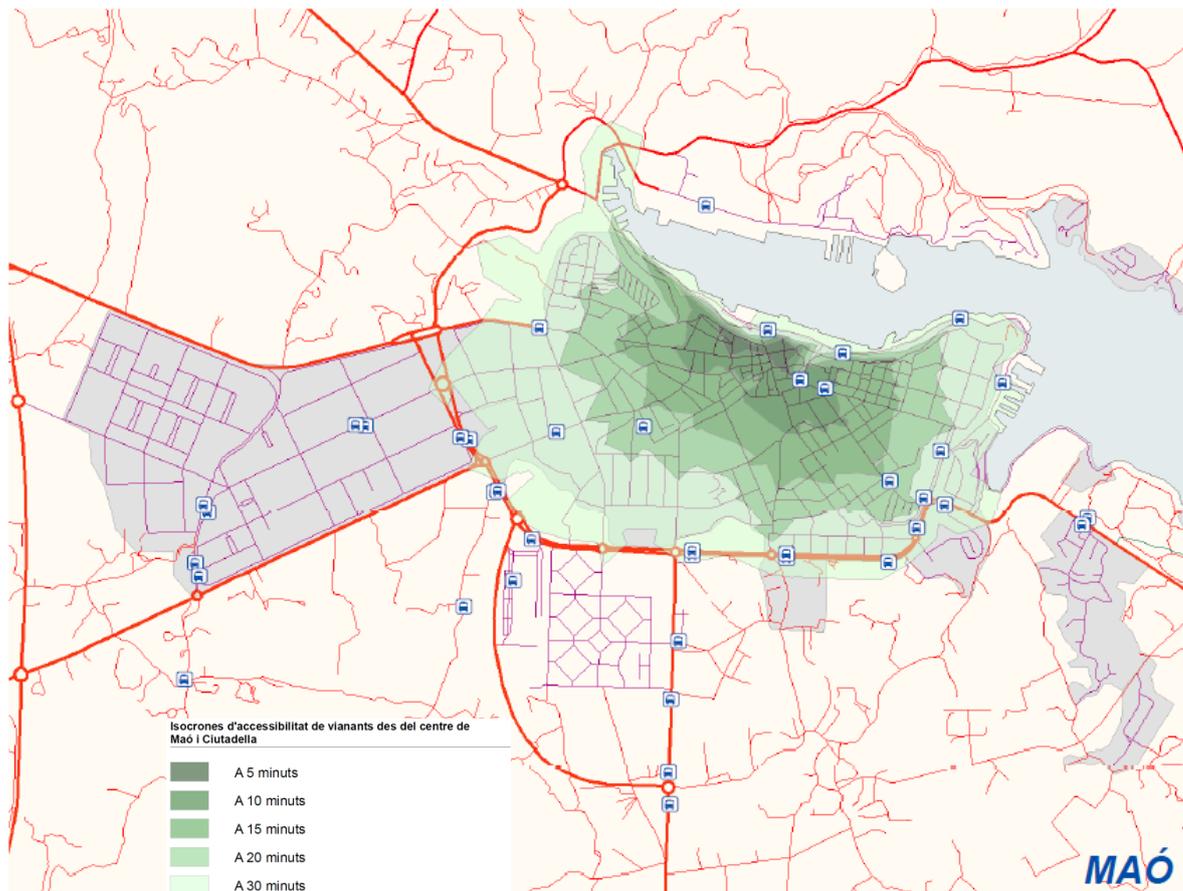
- Se han ubicado con precisión y grafiado las paradas de las líneas de autobús del TIB.

Infraestructures de transport públic

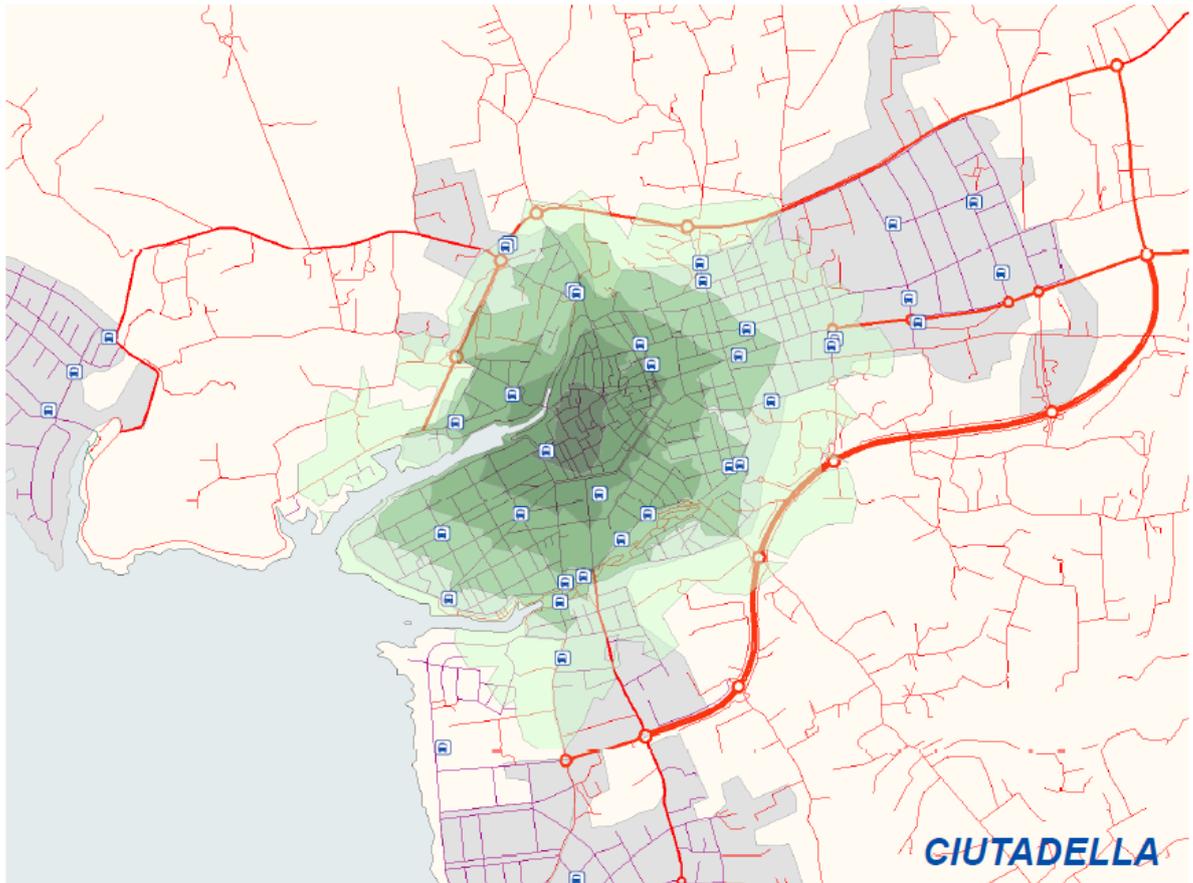
| | |
|---|------------------|
|  | Parada d'autobús |
| | Port |
|  | Aeroport |

Se ha desarrollado un segundo Mapa de las zonas urbanas principales de la isla.

- Sobre un conjunto de ventanas a escala 1/10.000.
- Se han grafiado isocronas-en este caso peatonales- desde puntos estratégicos de las ciudades de Maó y Ciutadella. El objetivo es identificar la escala real de ambas ciudades para un peatón, así como que áreas de nuevo crecimiento son externas a esa capacidad. Se han evaluado distancias a 5, 10 15, 20 y 30 minutos, a sabiendas de las dificultades de movilidad que tienen muchos grupos de la ciudadanía.
- Asimismo se han volcado otros elementos importantes en el sistema de movilidad: las zonas centrales peatonales, los sistemas de calzadas ciclistas, las zonas de aparcamiento



- En Maó se han evaluado las isocronas a pie tomando como punto de referencia la Plaça de la Constitució. Punto relevante en el área comercial de Maó. La totalidad del espacio interior a la Ronda está dentro de ese límite.



- Las isocronas en Ciutadella han sido evaluadas desde la Plaza de s`Esplanada, que si bien es el punto oeste del centro comercial urbano, es el punto dotado de mayor accesibilidad. De haberse elegido la Plaça d`Alfons III Conqueridor, - punto urbano asimismo significativo- se hubiera incluido una parte más sustancial del Ensanche.