

2. OBJECTIUS I CRITERIS ESTRATÈGICS DEL PLA DIRECTOR.

En el present capítol s'elaborarà una relació dels principals objectius i criteris considerats en l'elaboració del Pla Director. Els objectius i criteris s'estructuraran d'acord als següents punts:

- **Objectius i criteris del Pla Territorial Insular de Menorca.** de les set previsions del seu article 18 podem extreure els següent objectius i criteris:
 - a) Preferència pel comerç de proximitat, per tal de reduir els desplaçaments.
 - b) Exclusió de les grans superfícies comercials i en general dels establiments no especialitzats en règim d'autoservei.
 - c) Preferència pels centres comercials oberts als nuclis urbans principals.
 - d) Consolidació i foment de la funció comercial en zones delimitades a l'interior dels nuclis urbans. Vinculació al planejament municipal en l'atenció als aspectes funcionals i de paisatge urbà.
 - e) Permissió a les urbanitzacions turístiques d'establiments dedicats a productes de compra habitual i comerços per al turista, sempre de superfície inferior a 300 m² per local comercial, i especialment, espais preparats per a mercats ambulants.

A més dels anteriors hi ha una sèrie de directrius generals com són la promoció de la competència i la competitivitat, la flexibilitat de l'oferta, el foment de les fires...

- **Objectius i criteris de la Llei 11/2001.** Segons aquesta llei el PDS té per objecte regular el planejament, la projecció, l'execució i la gestió dels sistemes generals d'equipaments, comercials.

El seu objectiu general és el d'aconseguir l'ordenació idònia per assolir un nivell adequat d'equipament comercial i una correcta distribució territorial dels establiments, capaç d'afavorir l'harmonització de les noves tendències i sistemes de venda i demanda, amb les condicions de poder garantir amb equilibri els diversos drets que hi conflueixen, entre ells, el de lliure i lleial competència, els dels consumidors i dels petits i mitjans empresaris del comerç establerts en cada zona.

Per aconseguir aquest objectiu general s'assenyalen tota una sèrie d'anàlisis que s'han d'elaborats els quals han estat desenvolupats en la fase de diagnosi d'aquest pla. Concretament es tracta de l'avaluació de l'oferta comercial disponible i de la despesa comercialitzable.

En darrera instància es tracta d'establir:

- a) un nivell d'informació adequat sobre els equipaments comercials existents cada àmbit i sector d'actuació.
- b) els elements estructurants de l'equipament comercial a nivell insular
- c) les vinculacions al planejament urbanístic municipal, relatives a l'ús comercial, les reserves de sòl per a l'equipament comercial, zonificació, densitats i paràmetres de superfícies mínimes i màximes per a l'ús comercial.

En relació a aquest llei cal senyalar que ja s'han tengut en compte el projecte de llei de la seva reforma per tal d'adaptar-la a la Directiva de Serveis.

Aquest projecte incorpora aspectes tals com la prohibició d'implantar establiments comercials en sòl que no tengui el caràcter i la condició d'urbà consolidat, la definició dels establiments comercials o el concepte de gran establiment comercial.

3. LES LÍNIES MESTRES DEL PLA DIRECTOR SECTORIAL.

En aquest capítol, de manera general s'identificaran els principals aspectes que configuraran el Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Menorca, els quals s'adeqüen al que plantegen els objectius i criteris definits al capítol anterior.

Per a la consecució d'aquests objectius, s'estableixen cinc línies de treball principals. Aquestes grans línies són:

- 1) Regular la implantació comercial a partir de determinada superfície, en base a criteris ambientals i urbanístics
- 2) Foment del comerç de proximitat, amb regulació estricta de l'ús als polígons industrials o de serveis i prohibició de l'ús al sòl rústic.
- 3) El concepte de densitat comercial com instrument informatiu i orientatiu per a al sector.
- 4) Altres vinculacions als planejaments urbanístics municipals.
- 5) S'analitzarà la situació dels equipaments comercials al sòl rústic.

3.1 Regular la implantació comercial a partir de determinada superfície, en base a criteris ambientals i urbanístics

La primera línia del PDS s'encamina a regular la implantació comercial a partir de determinada superfície, en base a criteris ambientals i urbanístics en consonància amb el punt 2 de l'article 18 del PTI.

L'evolució seguida per l'activitat comercial en els darrers anys caracteritzada per la implantació de grans superfícies comercials allunyades dels centres de població s'entén com insostenible desde el moment en què es basa en un ús massiu del transport privat, un dels principals agents del canvi climàtic.

L'ordenació territorial vol redreçar aquest model obligant a les noves implantacions comercials a què es situïn en el sòl urbà consolidat i a què avaluin les seves repercussions sobre les infraestructures existents i sobre la mobilitat. Es tracta així d'afavorir un accés als establiments que no depengui únicament del vehicle privat i de que es sobrecarreguin les infraestructures existents.

Donat que són els **grans establiments comercials** els que tenen aquestes repercussions, un punt clau és el de la seva definició, aspecte abordat pel projecte de reforma de la *Llei 11/2001*. El paràmetre emprat continua essent la superfície útil la qual a l'illa de Menorca es fixa en 400 m² tant per establiments al detall o com a l'engrós.

Es supera per tant l'ordenació anterior en la qual s'establien superfícies diferents en funció del municipi (article 14 de la *Llei 11/2001*). Això és així ja que es considera que per les dimensions i característiques del mercat de l'illa es pot considerar la fixació d'un sostre únic per a tots els municipis, sense distinció entre ells. Tota la illa constitueix una única àrea comercial que presenta dues capçaleres, Maó i Ciutadella, en un esquema perfectament bipolar.

Hauran de tenir un tractament particular aquells establiments comercials que es dediquen a la venda de productes que requereixen àmplies zones d'exposició. És el cas dels comerços dedicats als automòbils, vehicles de motor, maquinària, mobles,

material de construcció o elements de cuina i bany. Per aquests casos es preveu una superfície major, de 1.500 m² a Menorca.

També s'ha de tenir en compte que en compliment del PTI aquest límit es redueix a 300 m² per als comerços dedicats a la venda de productes de compra habitual i comerços per al turista situats a les urbanitzacions turístiques.

3.2 Foment del comerç de proximitat

La segona línia s'encamina al foment del comerç de proximitat per a la qual cosa també es regula estrictament l'ús comerç als polígons industrials o de serveis i es prohibeix l'ús comerç al sòl rústic.

Foment del comerç de proximitat

El foment del comerç de proximitat és una de les directrius que estableix el PTI. S'ha de potenciar l'aprovisionament habitual a escala local i la reducció dels desplaçaments originats per motiu de compra.

Aquesta línia es troba en consonància amb la Perspectiva Europea d'Ordenació del Territori (PEOT) la qual dedica un capítol al Desenvolupament sostenible de les ciutats (III.A.3). En ell s'estableix la necessitat de potenciar un model integrat de ciutat basat entre d'altres en el control de la seva expansió i en la mescla de funcions i de grups socials en el teixit urbà. Això s'aconsegueix amb una localització adequada de les activitats econòmiques, que contribuirà també a una accessibilitat més sostenible.

Tal com fa el projecte de reforma de la *Llei 11/2001* cal incidir en el respecte dels límits que venen donats per les infraestructures existents com per exemple la xarxa viària o la disponibilitat de transport col·lectiu.

I també en el concepte de sòl urbà consolidat, definit clarament en la *Llei 4/2008*, i que es configura com l'únic adient per permetre la implantació de nous establiments comercials.

Una condició que han de reunir els terrenys per ser considerats sòl urbà consolidat és la disposició dels serveis urbanístics bàsics (xarxa viària consolidada, abastament d'aigua i de sanejament, energia elèctrica) condicions que sobretot es compleixen a les àrees centrals de nuclis urbans i urbanitzacions. Aquest requeriment és per tant un clar afavoridor del comerç de proximitat.

Als sòls urbans consolidats, tant residencials com industrials o de serveis, són nombrosos els solars on es permet la implantació de l'ús comerç i per tant la condició introduïda no ha de suposar cap entrebanc per al desenvolupament de l'activitat.

Regulació estricta de l'ús comerç als polígons industrials o de serveis

La proliferació de comerços minoristes als polígons industrials o de serveis du associada un augment de la mobilitat motoritzada i una saturació de les infraestructures que es contradiu amb una ordenació territorial sostenible.

Al 2008 els polígons industrials o de serveis de l'illa ocupen una extensió aproximada de 300 Ha però es preveu un important augment de les mateixes si atenem a les revisions o adaptacions del planejament urbanístic municipal en tramitació. És de preveure per tant una intensificació del procés de trasllat

de comerços a aquestes àrees si no s'instaura una regulació estricta com la prevista en aquest Avanç.

Mitjançant aquesta regulació es controlarà la implantació d'establiments comercials als polígons de manera supramunicipal donat que l'àmbit d'influència d'aquest tipus d'establiments també té aquest caràcter.

Prohibició de l'ús comerç al sòl rústic

Aquesta prohibició es fonamenta en el mateix principi de preferenciar el comerç de proximitat i reduir els desplaçaments motoritzats. Tal com s'ha senyalat en analitzar la legislació de referència tant les DOT com el PTI deixen la porta oberta a la instal·lació d'equipaments comercials a certs tipus de sòl rústic, sempre que compti amb la declaració de l'interès general. Es considera que ha arribat el moment de tancar també aquesta possibilitat, que no fa més que distorsionar l'adequada ordenació territorial de l'illa plasmada al Pla Territorial Insular i en les Directrius d'Ordenació Territorial. Podem recordar que en el seu article 8 les DOT estableixen que la principal funció d'aquesta classe de sòl és la protecció dels elements d'identitat que el caracteritzen.

Lògicament s'exclouran d'aquesta prohibició aquelles activitats de venda vinculades a les explotacions agràries com per exemple la venda de productes tradicionals i els de transformació agrària de les pròpies explotacions.

El PDS establirà un règim al qual s'hauran acollir aquells edificis que quedin en situació de disconformitat –als polígons industrials o de serveis i al sòl rústic- una vegada es produeixi l'aprovació de la norma.

3.3 El concepte de densitat comercial

La nova ordenació sectorial de comerç continua tenint en compte el concepte de **densitat comercial**, la qual s'ha de conèixer per a les distintes zones o barriades de la ciutat, en termes de nombre de metres quadrats edificats susceptibles d'ús comerç en cada zona, barriada o sector de la ciutat. Per això es tindrà en compte la densitat residencial, la superfície construïda destinada a altres usos i la funció més o menys comercials de la zona o barriada.

El concepte de densitat comercial es relaciona amb el concepte de població equivalent, introduït pel PDS d'equipaments comercials de 1996. Recordem que la xifra de població equivalent s'obté sumant:

- La població resident de dret, segons el padró municipal.
- El nombre de places en establiments hotelers o en apartaments turístics, multiplicat per 0,25.
- El nombre d'habitatges dedicats a residència secundària no enregistrats com allotjament turístic.

La fórmula de càlcul és la següent: $PE = PD + PH \times 0,25 + HS$

On:

PE = Població equivalent
 PD = Població de dret
 PH = Places turístiques
 HS = Habitatges secundaris

A la taula següent s'inclou a mode informatiu una aproximació a les ratios per a l'any 2007 entre la població equivalent i la superfície comercial al detall (superfície computable del IAE).

Municipi	Població Dret 2007 (1)	Places Turístiques 2007 (2)	Habitatges Secundaris		Població equivalent	m ² sup comercial al detall (5)	Índex m ² comerç al detall/ hab.eq
			2001 (3)	2007 (4)			
Maó	28.284	1.875	2.434	2.721	31.474	109.254	3,47
Alaior	8.972	6.647	1.077	1.204	11.838	28.028	2,37
Ferrerries	4.563	964	240	268	5.072	17.632	3,48
es Migjorn	1.518	3.268	154	172	2.507	2.560	1,02
es Castell	7.629	1.240	811	907	8.846	5.462	0,62
Sant Lluís	6.414	6.021	677	757	8.676	11.974	1,38
Ciutadella	28.017	22.954	3.473	3.883	37.638	81.766	2,17
es Mercadal	4.838	6.962	2.856	3.193	9.772	11.413	1,17
TOTAL	90.235	49.931	11.722	13.106	115.823	268.089	2,31

Població equivalent i índexos de metres quadrats de comerç al detall per habitant equivalent

(1) Padró municipal a 1 de gener de 2007

(2) Conselleria de Turisme. Dades informatives 2007

(3) Cens d'habitatges 2001

(4) Actualització de les dades en base a les estadístiques d'habitatges acabats del Ministerio de Fomento (2002-2006) i suposant el manteniment dels percentatges d'habitatges secundaris de cada municipi sobre el total d'habitatges de les Illes Balears.

(5) Dades de l'Anuari Econòmic de España 2008 de la Caixa. Les dades del IAE 2007 corresponents al comerç minorista ofereixen xifres diferents per als municipis dels quals es disposa d'informació: Maó (113.223 m²), Alaior (24.896 m²), Ferreries (15.063 m²) i es Migjorn (1.783 m²).

A mode de comparació cal senyalar que l'índex a nivell insular és molt paescut al de l'illa de Mallorca, segon es desprèn de les següents dades:

Municipi	Població Dret 2007	Places Turístiques 2007	Habitatges Secundaris		Població equivalent	m ² sup comercial al detall	Índex m ² comerç al detall/ hab.eq
			2001	2007			
Mallorca	814.275	287.438	71.765	80.236	966.371	2.342.338	2,42

Per tant el concepte de densitat comercial tal com s'entén ara de metres quadrats per habitant serà indicativa i informativa i no servirà per establir limitacions prohibitives.

Així i tot és un concepte molt vàlid per conèixer la situació del sector i permetre l'adopció de mesures que en millorin la seva situació i també per a l'orientació de les iniciatives empresarials en l'àmbit comercial.

En aquest sentit el Consell Insular de Menorca proposarà la coordinació, unificació i actualització de les dades existents i disperses a diferents administracions de forma que aquest registre actualitzat pugui ser una eina que ajudi als comerciants a la presa de decisions a partir del coneixement de la citada densitat comercial a cada municipi.

Distribució per zones

Una vegada establert el màxim de metres quadrats destinat a ús comerç per municipi els planejaments urbanístics municipals hauran d'establir la densitat comercials per zones o barris. S'hauran de considerar com a mínim les següents:

Maó

Maó, Sant Climent, Llucmaçanes, es Murta, cala Mesquida, es Grau, Binixiquer, es Canutells, Binidali

Ciutadella

Ciutadella, vorera esquerra Santandria, Son Xoriguer, Cala en Bosc, Cap d'Artrutx, Cala Blanca, Santandria, Son Blanc, sa Caleta, Son Carrió, Son Cabrisses, Cala en Blanes, Torre del Ram, Calespiques, Cala Morell, Serpentina

Alaior

Alaior, l'Argentina, Son Vitamina, Calescoves-Lloc Nou, Cala en Porter, Son Bou, Torre-solí, Sant Jaume.

Sant Lluís

Torret, s'Ullastrar, es Pou Nou, Consell, sa Sivina de Baix, Punta Prima, Biniancolla, Binibèquer Vell, Binissafúller, Son Ganxo, Cala Torret, Binibèquer Nou, Binissafúller platja, Cap d'en Font, s'Algar, Cala Alcalfar.

es Mercadal

es Mercadal, Fornells, Son Parc, Arenal d'en Castell, Punta Grossa, Port d'Addaia, Coves Noves, Macaret, Platges de Fornells, ses Salines

es Castell

Cala Sant Esteve, Trebalúger, Son Vilar, Sínia Riera, Sol de l'Est

Ferrerries

Ferrerries, Santa Galdana

es Migjorn Gran

es Migjorn, Sant Tomàs

3.4 Vinculacions del planejament urbanístic municipal

El PDS d'equipaments comercials de Menorca ha d'establir un conjunt de vinculacions per als planejaments urbanístics municipals tal com es desprèn de la normativa de referència. En aquest sentit cal destacar que la nova redacció de l'article 60 de la Llei 11/2001 feta per la *Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives* relaciona clarament tot un conjunt de vinculacions que es concretaran en el present Pla.

A part de l'establiment de les densitats comercials amb caràcter informatiu els planejaments urbanístics municipals hauran:

- a) D'incloure una **definició de l'ús comerç** de manera individualitzada de la resta d'usos, reconeixent el seu caràcter estructurant del sistema general d'equipaments urbans.
- b) Preveure les **reserves de sòl** necessàries per a equipament comercial públic o d'interès social, les quals restaran enquadrades dintre de l'estructura general i orgànica del municipi.
- c) Afavorir la implantació dels establiments comercials a les **trames urbanes consolidades** per l'edificació residencial o turística.
- d) Avaluar la incidència dels nous establiments sobre la xarxa viària i sobre la resta d'infraestructures públiques i en relació amb la disponibilitat de mitjans de transport col·lectiu.
- e) Establir la **dotació d'aparcaments** mínima en base a la superfície edificada destinada a ús comerç.
- f) Assegurar la integració de l'establiment comercial en l'entorn urbà a partir del desenvolupament d'unes normes d'estètica específiques per a l'ús comerç.
- g) Assegurar la compatibilitat de l'ús comerç amb el règim de protecció establert per al patrimoni històric.
- h) Vetllar pels aspectes relatius a l'eficiència energètica i a l'accessibilitat dels edificis .

3.5 Estudi de la problemàtica dels equipaments comercials situats en sòl rústic

Donada la voluntat manifesta de protegir de manera ferma el sòl rústic de l'illa caldrà analitzar amb detall la situació dels equipaments comercials situats en aquesta classe de sòl.

En particular se n'analitzarà la seva localització, la seva accessibilitat, el tipus de sòl rústic en el qual es troba i la seva situació urbanística, entre d'altres aspectes.

Mentre s'analitza la situació d'aquestes equipaments s'establirà un període transitori per a resoldre i legalitzar, si escau, la seva situació.