

TAULA DE CONTINGUTS

1.	<u>ASPECTES GENERALS</u>	2
	1.1 <u>Introducció</u>	2
	1.2 <u>Antecedents i objecte</u>	2
	1.3 <u>Necessitat, conveniència i oportunitat.</u>	3
	1.4 <u>MARC JURÍDIC I DE PLANIFICACIÓ VIGENT</u>	4
	1.5 <u>CONTINGUT DOCUMENTAL DE L'AVANÇ DEL PLA DIRECTOR</u>	12
	1.6 <u>TRAMITACIÓ ADMINISTRATIVA DEL PLA DIRECTOR</u>	12
	1.7 <u>AUTORIA TÈCNICA</u>	12
2.	<u>OBJECTIUS I CRITERIS ESTRATÈGICS DEL PLA DIRECTOR.</u>	13
3.	<u>LES LÍNIES MESTRES DEL PLA DIRECTOR SECTORIAL.</u>	15
	3.1 <u>Regular la implantació comercial a partir de determinada superfície, en base a criteris ambientals i urbanístics</u>	15
	3.2 <u>Foment del comerç de proximitat</u>	16
	3.3 <u>El concepte de densitat comercial</u>	17
	3.4 <u>Vinculacions del planejament urbanístic municipal</u>	20
	3.5 <u>Estudi de la problemàtica dels equipaments comercials situats en sòl rústic</u>	20
4.	<u>RESUM DE LA DIAGNOSI DEL PDS</u>	21
5.	<u>ANNEX 1: ÚS COMERCIAL ALS POLÍGONS INDUSTRIALS</u>	60

1. ASPECTES GENERALS

1.1 Introducció

L'economia de Menorca és una economia terciaritzada en la qual el sector serveis representa el 62,9 % dels treballadors afiliats a la Seguretat Social (2007). L'activitat comercial és un dels pilars d'aquest sector serveis, tant pel nombre de llocs de feina generats com per la tipologia de les empreses que el constitueixen, sobretot petites i mitjanes empreses. El percentatge d'assalariats dedicats al comerç s'estima al voltant del 17 %, xifra oferida per la Tresoreria General de la Seguretat Social (2007) per al conjunt de les Illes.

El gran nombre de petites i mitjanes empreses dedicades a l'activitat comerç i la implantació de bona part dels establiments al centre de les ciutats li otorga un caràcter estratègic per la seva contribució a un determinat model d'estructura urbana i social que es vol preservar.

Aquest model que podríem qualificar de "ciutat mediterrània" està sent transformat per les noves dinàmiques que es deriven de la intensificació de les mesures liberalitzadores del mercat impulsades per la Unió Europea i per les noves pautes de consum, recolzades en un gran augment de la mobilitat motoritzada i en l'ús de les noves tecnologies.

Els reptes als quals s'enfronta el sector, intensificats en un context d'incertesa econòmica, només es podran afrontar estimulant per una banda les polítiques de modernització i competitivitat i d'altra banda adequant a la nova situació les normes que regulen l'ordenació territorial.

1.2 Antecedents i objecte

La Comunitat Autònoma de les Illes Balears es dotà d'un instrument d'ordenació territorial adreçat específicament al sector comerç ja al 1996, sent una de les primeres activitats econòmiques que es dotaven d'aquest tipus de planificació en una mostra més de la seva importància estratègica.

El Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials (PDSC) de 1996 té com a objectiu general 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 dels sistemes de venda i demanda, amb les condicions de poder garantir amb equilibri els diversos drets que hi conflueixen, entre ells els de lliure i lleial competència, els dels consumidors i els dels petits i mitjans empresaris del comerç establerts a cada zona.

La Llei 2/2001, de 7 de març, *d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'ordenació del territori* en el seu article primer estableix que són competències pròpies dels Consells Insulars les relatives a l'elaboració i aprovació del Pla director sectorial d'equipaments comercials, entre d'altres.

Amb la finalitat de redactar un nou PDSC el Consell Insular i la Conselleria de Comerç, Indústria i Energia del Govern signaren un conveni de col·laboració, aprovat pel Consell Executiu del Consell Insular en data de 12 de juny de 2006.

La tramitació del nou PDSC ha seguit en paral·lel a la tramitació de la *Llei de reforma de la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears per a la transposició de la Directiva 2006/123/CE del Parlament europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior*.

Aquest seguiment paral·lel era inevitable donats els importants canvis que s'introdueixen, malgrat hagi motivat un allargament en la duració de la tramitació.

1.3 Necessitat, conveniència i oportunitat.

La necessitat de revisió del PDS d'equipaments comercials s'ha de cercar en el fet que han passat tretze anys des de l'aprovació del PDS existent i que des de les hores no sols ha canviat la situació del sector comercial, sinó que també ha canviat el marc jurídic. La competència de la revisió del PDS correspon ara al Consell de Menorca, s'han aprovat els instruments marc de l'ordenació del territori de les Illes, les DOT i el PTI, i finalment s'ha aprovat la *Directiva relativa als serveis en el mercat interior*, i tots aquests nous instruments, dels quals es farà una anàlisi més detallada en apartats posteriors fan necessària una revisió del Pla Director.

Per altra banda després de tretze anys ha variat substancialment la situació a l'Illa de Menorca. Així a manera d'exemple, cal dir, que s'ha incrementat considerablement la població de l'illa que ha passat de 67.009 habitants al 1996 a 92.434 habitants al 2008, això suposa un increment del 38 %. Per tant, després de 12 anys, i després de tots els canvis soferts per Menorca durant aquest període es considera necessari realitzar una revisió a l'àmbit de l'illa del PDS d'equipaments comercials.

Al gener de 2004 es publicà la proposta europea de la *Directiva de Serveis*. Finalment el text va ser aprovat pel Ple del Parlament europeu el dia 12 de desembre de 2006. Segons el calendari previst el període de transposició per a l'eliminació dels requisits prohibits i l'avaluació mútua de les legislacions nacionals ha de concloure abans del 28 de desembre de 2008. L'entrada en vigor de la Directiva està prevista a l'1 de gener de 2010.

És per tant una qüestió perentòria l'establiment d'un marc regulador insular abans de que es materialitzin en el territori algunes implantacions no desitjades que tendrien un caràcter irreversible o molt dilatat en el temps. N'és un exemple la implantació d'establiments comercials en sòl urbà no consolidat, tipus de sòl que ha quedat clarament definit en la *Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears*.

També és important tenir en compte la incidència que les noves implantacions produiran sobre aspectes claus de les polítiques de sostenibilitat com són la mobilitat urbana (repercussions sobre xarxa viària, sobre el transport col·lectiu, els aparcaments...) i l'eficiència energètica de les edificacions. Les solucions arquitectòniques que es proposin també han de garantir l'accessibilitat, la integració en l'entorn i la protecció dels béns integrants del patrimoni històric.

Per tant ens trobem en un moment en el que és clarament oportú i convenient revisar la planificació del sector comercial a l'illa de Menorca.

1.4 MARC JURÍDIC I DE PLANIFICACIÓ VIGENT

El PDS d'equipaments comercials de Menorca està sotmés a les directrius que emanen d'un conjunt de normativa i legislació autonòmica i del Consell Insular, a més de les Directives europees que s'han de transposar a la legislació nacional. Es relacionen a continuació i posteriorment es detallaran quines són aquestes directrius:

- a) Lleis i decrets autonòmics:
- Decret 217/1996, de 12 de desembre, pel qual s'aprova definitivament el **Pla Director Sectorial d'equipaments comercials de les Illes Balears**.
 - Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les **Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries** (DOT), modificada per la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de Mesures cautelars i d'emergència relatives a l'Ordenació del Territori i l'Urbanisme a les Illes Balears, per la Llei 8/2003, de 25 de novembre, de **mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears** i per la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de **mesures tributàries i administratives**.
 - Llei 14/2000, de 21 de desembre, **d'Ordenació Territorial**.
 - Llei 2/2001 de 7 de març, **d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'ordenació del territori**.
 - Llei 11/2001 de 15 de juny, **d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears**.
 - Llei 11/2006, de 14 de setembre, **d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears**.
- b) Planejament insular:
- **Pla Territorial Insular de Menorca** aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Menorca dia 25 d'abril de 2003. Rectificació d'errors al BOIB nº 158 EXT de 14 de novembre de 2003. Modificació aprovada el 26 de juny de 2006.
- c) Directives europees:
- **Directiva 123/2006/CE relativa a los servicios en el mercado interior** aprovada pel Ple del Parlament Europeu el dia 12 de desembre de 2006.

Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries

Les Directrius d'Ordenació Territorial no incideixen especialment en els equipaments comercials, quan en el seu Títol II estableix quina ha de ser l'ordenació del sistema d'Infraestructures i Equipaments. Es limiten en el seu article 57 a remetre al Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials, aprovat al 1996.

A més el règim competencial detallat al seu article 56 es veurà modificat per la posterior Llei 14/2000 d'Ordenació Territorial.

En l'aspecte en el qual sí repercuteixen directament sobre els equipaments comercials és en les disposicions de les DOT al sòl rústic.

En el seu Annex I es conté la matriu que regula l'ordenació dels usos al sòl rústic. Aquesta matriu estableix que les activitats comercials i d'emmagatzamament, incloses a la categoria dels Equipaments, són un ús prohibit a les Àrees Naturals d'Alt Nivell de

Protecció (AANP), les Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI), les Àrees de Prevenció de Riscs (APR) i les Àrees de Protecció Territorial (APT).

En canvi són un ús condicionat les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), les Àrees d'Interès Agrari (AIA), les Àrees de Transició (AT) i el Sòl Rústic de Règim General (SRG).

Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'Ordenació Territorial

D'acord amb la Llei 11/2001, de 15 de juny, *d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears*, el PDS d'equipaments comercials de Menorca s'ha d'elaborar i aprovar d'acord amb el que disposi la Llei 14/2000, de 21 de desembre, *d'Ordenació Territorial de les Illes Balears* (LOT).

La LOT especifica el contingut que ha de tenir el PDS (article 12) així com el procediment d'elaboració que s'ha de seguir (article 13).

En quant als continguts s'especifiquen els següents:

- Definició dels objectius
- Anàlisi del sector i formulació d'una diagnosi
- Articulació amb el Pla territorial insular i amb el planejament municipal, amb determinació expressa de les vinculacions que es creïn.
- Estudi econòmic-financer que valori les actuacions i estableixi els recursos directes i indirectes amb els quals es pretén finançar
- Fixació dels sistemes d'execució, les prioritats i la programació de les actuacions.
- Mesures de suport encaminades a promoure les actuacions que afavoreixen la consecució dels objectius senyalats.

En virtut de l'article 1 de la Llei 2/2001, de 7 de març, *d'atribució de competències als Consells Insulars en matèria d'ordenació del territori* correspon al Consell Insular de Menorca l'aprovació entre d'altres del PDS d'equipaments comercials en el seu àmbit insular corresponent.

Pel que fa a l'elaboració se senyala que l'inici del procediment, l'aprovació inicial i l'aprovació definitiva corresponen al Consell Insular. Acordada l'aprovació inicial el pla s'ha de sotmetre a exposició pública i a consulta de les administracions interessades.

Abans de l'aprovació definitiva la Comissió de Coordinació de Política Territorial ha d'elaborar un informe previ. Aquest informe ha de ser emès en el termini màxim d'un més.

Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears

La Llei 11/2001 té per objecte la regulació administrativa de l'activitat comercial i l'ordenació i la millora de les estructures comercials.

La Llei estableix determinades prescripcions i limitacions que es justifiquen per les particularitats illenques: homogeneïtat de l'espai econòmic insular, preponderància de

les grans empreses comercials, singularitat dels comerços de les zones turístiques, necessitat de preservar els valors del petit comerç el qual ajuda a mantenir els hàbits tradicionals de consum i la vitalitat dels nuclis urbans.

A continuació es resumeix el contingut d'aquesta Llei, possiblement la que té una major repercussió en la redacció del PDS, ja que en detalla els seus objectius o les vinculacions del planejament urbanístic municipal. També defineix i regula conceptes molt importants com establiment comercial, gran establiment comercial, superfície útil de venda, etc... En base en aquesta superfície s'estableixen límits d'obertura de nous establiments comercials segons la població del municipi afectat.

El Títol I conté les disposicions generals. Es defineix el que és activitat comercial (art. 3, tant al detall (art.4) com a l'engròs (art.5). També s'estableixen prohibicions i restriccions en base a la defensa de la competència (art. 7) i es protegeixen els drets lingüístics dels consumidors (art. 8).

El Títol II conté les directrius que han de presidir l'activitat administrativa del foment de l'activitat comercial de les empreses. El Títol III regula la creació del Consell Assessor de Comerç de les Illes Balears.

El Títol IV és estableix el règim administratiu dels establiments comercials. Es defineix el concepte d'establiment comercial, que pot ser individual o col·lectiu (article 12) i el concepte de gran establiment comercial (article 13).

Dintre del concepte d'establiment comercial s'especifica el que s'entén per superfície útil per a l'exposició i venda d'articles. Es tracta de l'espai accessible al públic així com l'ocupat per mostradors, aparadors i expositors. Es defineix també el que s'entén per gran establiment comercial i les excepcions a la definició (els dedicats exclusivament a la venda de vehicles a motor, embarcacions, materials de construcció, mobles, mobiliari i elements propis de cuina i bany). Finalment se regula l'anomenada llicència autonòmica de gran establiment comercial.

En els següents títols es regulen aspectes específics com els horaris dels establiments comercials (Títol V), les activitat de promoció de vendes (Títol VI), les vendes especials (Títol VII), el Registre general de comerç de les Illes Balears (Títol VIII), la funció inspectora i el règim sancionador (Títol IX).

El Títol X és cabdal per a la redacció del PDS d'equipaments comercials ja que hi dedica tres articles molt importants relatius a la seva definició (art. 58), al seu objectiu general i com assolir-ho (art.59) i a les vinculacions que s'estableixen sobre el planejament urbanístic municipal (art. 60).

Modificació introduïda per la Llei 25/2006, de 27 de desembre

La Llei 25/2006, de 27 de desembre, *de mesures tributàries i administratives*, dedica un article, el 14, a modificar alguns preceptes de la *Llei d'ordenació de l'activitat comercial*.

A l'article 12 s'afegeix un punt 4 pel qual el concepte d'establiment comercial es perfila amb la inclusió d'una nova categoria, el comerç turístic per tal d'assimilar-lo als allotjaments turístics en vistes de la regulació de la venda de tabac. Aquests comerços es defineixen de la següent manera:

“els establiments qualificats així per la conselleria competent en matèria de comerç que prestin serveis en l'àmbit de les activitats turístiques i estiguin ubicats a una zona de gran aflluència turística”.

Molt important per a la redacció del PDS és la modificació l'article 60 relatiu a la vinculació dels planejaments urbanístics. Aquesta vinculació es concreta i reforça encara que deixant alguns aspectes oberts a un desenvolupament reglamentari posterior.

Pla territorial insular de Menorca (PTI)

El 25 d'abril de 2003 es va aprovar definitivament el Pla Territorial Insular de Menorca (PTI) que defineix el nou model territorial per a tota l'illa i el seu objectiu és el d'establir l'ordenació sostenible de tot el seu territori, entesa aquesta sostenibilitat en la seva triple vessant (ambiental, social i econòmica).

El Pla territorial insular ha incidit també en el sector comercial, incloent un capítol (Capítol VI) dedicat a l'equipament comercial. A l'article 18 d'ús del sòl per a equipament comercial es contenen set previsions:

1. Les solucions i decisions sectorials (s'inclou aquí per tant el PDS) i urbanístiques han de respondre als principis següents:
 - a) Promoció de la competència i competitivitat dels comerços detallistes, limitant les posicions de predomini.
 - b) Manteniment de la funció comercial com a element rellevant de la base econòmica local.
 - c) Aprovisionament habitual a escala local, per tal de reduir els desplaçaments.
 - d) Flexibilitat en l'oferta, donada l'estacionalitat de la demanda.
2. Es prohibeix completament 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. S'atorga absoluta preferència a la fórmula de “centres comercials oberts” al nuclis urbans principals.
4. Consolidació i foment als restants nuclis urbans de la funció comercial en zones delimitades a l'interior dels nuclis urbans. En tot cas, l'ordenació urbanística municipal ha d'atendre els aspectes relacionats amb la funcionalitat i el paisatge urbans.
5. Es permetran a les perifèries dels principals nuclis i d'urbanitzacions litorals de moderada o baixa densitat, establiments no especialitzats en règim d'autoservei orientats sobretot al consum freqüent (autoserveis, superserveis o supermercats).
6. Es permetran a les urbanitzacions sorgides amb vocació turística, 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.

Tal com s'estableix a l'article 11 de la LOT el PDS d'equipaments comercials ha d'ordenar el sector d'acord amb el PTI. Per tant s'han d'assumir les previsions citades més als paràgrafs anteriors, tot detallant-les amb el grau de desenvolupament que es requereixi.

Per la seva banda a les Matrius d'Ús del Sòl Rústic de l'annex I del PTI es regula la implantació dels equipaments amb construcció, entre els quals s'inclouen els equipaments comercials.

És un ús condicionat (a la declaració d'interès general segons la Llei 6/1997 i a l'avaluació d'impacte ambiental) en els següents tipus de sòl:

1. Sòl rústic de règim general
2. Àrea de Transició (AT)
3. Àrea d'Interès Agrari (AIA)

És un ús condicionat (amb informe vinculant del CIM) en els següents tipus de sòl:

4. Àrea d'interès paisatgístic (AIP) i Àrea Rural d'Interès Paisatgístic (ARIP)
5. Àrea natural d'especial interès de protecció normal (ANEI-N), Àrees naturals d'interès (ANIT) i Àrees de protecció territorial (APT) als àmbits denominats conreus i pastures, superfície forestal arbrada, matollars.
7. Àrees de Prevenció de Riscs (APR) en les àrees amb nivell d'erosió mig, en les àrees de contaminació d'aqüífer i amb estudi d'incidència ambiental.

És un ús prohibit en els següents tipus de sòl:

5. Àrea natural d'especial interès de protecció normal (ANEI-N), Àrees naturals d'interès (ANIT) i Àrees de protecció territorial (APT) als àmbits denominats zones humides i dunes en ANIT, barrancs en ANIT.
6. Àrees d'alt nivell de protecció (AANP) en ANEI i Àrees de protecció territorial (APT).
7. Àrees de Prevenció de Riscs (APR) en les àrees amb nivell d'erosió alt, inundació, incendis i despreniments.

Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears

El PDS d'equipaments comercials és un Pla o Programa que té efectes significatius en el medi ambient i per tant s'ha de sotmetre a la corresponent Avaluació Ambiental Estratègica (AAE).

Malgrat que el concepte genèric de medi ambient dóna lloc a moltes interpretacions el PDS tindrà efectes ja que per exemple regularà la possibilitat d'obertura d'establiments a certes zones o establirà criteris per a previsions de reserves de sòl per a comerços d'interès general. Això pot suposar un consum de territori, o un canvi d'usos del sòl ja ocupat. Tampoc no cal deixar de banda l'impacte del PDS sobre l'activitat econòmica, sobre la mobilitat de la població, sobre la xarxa viària o sobre la resta d'infraestructures públiques.

La llei estableix fins a cinc fases per a completar el procés:

- a) Fase d'informe de sostenibilitat ambiental (ISA)

- b) Fase de consulta.
- c) Fase de memòria ambiental.
- d) Fase de presa de decisió.
- e) Fase d'execució i seguiment ambiental.

En la fase en què ens trobam d'Avanç s'ha de presentar davant la Comissió Balear de Medi Ambient-CBMA (òrgan ambiental) d'un document genèric sobre les línies mestres del Pla. Aquest document, **Document Previ a l'Informe de Sostenibilitat Ambiental** serà emprat per determinar l'amplitud, abast i nivell de detall de l'ISA.

Una vegada presentada aquesta documentació la CBMA tindrà dos mesos per respondre detallant l'amplitud, abast i nivell de detall que es requereix a l'ISA. La resposta es basarà en una reunió on els distints representants de les administracions exposaran el seu informe i de la qual s'aixecarà acta.

La CBMA comunicarà l'abast de l'ISA al Consell de Menorca a través d'un document de referència el qual també inclourà els criteris ambientals estratègics i els indicadors dels objectius ambientals i els principis de sostenibilitat aplicables en cada cas.

Directiva sobre serveis en el mercat interior (Directiva de Serveis)

El text de la Directiva ha estat aprovat pel Ple del Parlament europeu el dia 12 de desembre de 2006. Segons el calendari previst el període de transposició per a l'eliminació dels requisits prohibits i l'avaluació mútua de les legislacions nacionals ha de concloure abans del 28 de desembre de 2009. L'entrada en vigor de la Directiva està prevista a l'1 de gener de 2010.

La proposta de la Comissió Europea té per objectiu facilitar el lliure establiment de prestadors de serveis i la prestació de serveis sense establiment.

La directiva s'aplica, com a regla general, a tot servei ofert per un prestador establert a un Estat membre. Per exemple, serveis de consultoria; agències immobiliàries; construcció; lloguer de cotxes; agències de viatge; assessoria legal o fiscal; turisme; **centres comercials**, etc.

La directiva elimina obstacles que ara troben les empreses quan pretenen instal·lar-se a un altre Estat membre: simplificació administrativa (art. 5), en particular per aconseguir l'autorització (art. 9); finestretes úniques (art. 6) per a que el prestador pugui resoldre totes les gestions; possibilitat de realitzar els procediments per via electrònica (art.8).

Així mateix (art. 14), la directiva preveu tota una sèrie d'exigències que estaran prohibides. Altres restriccions, per exemple límits al número de prestadors en funció de la població o a una distància geogràfica mínima entre establiments, seguiran permeses (art. 15), però s'haurà de verificar que siguin no discriminatòries, necessàries i proporcionals (art. 15.3).

Un aspecte molt important és el de les autoritzacions (articles 9 i 10). Per tal de facilitar la llibertat d'establiment, els Estats restringiran les condicions d'autorització exigides per a la prestació dels serveis i només en certes circumstàncies es podran demanar autoritzacions, sempre que no siguin discriminatòries, estiguin justificades objectivament per raons d'interès general i siguin proporcionades. A més han de ser, específiques i no ambigües, objectives, i donades a conèixer amb la suficient antelació. Els

subministradors privats podran recórrer legalment si les autoritats públiques no respecten les restriccions fixades per a les condicions d'establiment.

Entre els requisits per a la implantació o prestació d'un servei que es prohibeixen (article 14) explícitament cal destacar:

Requisits discriminatoris basats en la nacionalitat o la residència o seu de les empreses.

Subordinació a la prova de què existeix una necessitat econòmica o una demanda del mercat, a què s'avaluïn els efectes econòmics, possibles o reals, de l'activitat o a què es faci una apreciació de si l'activitat s'ajusta als objectius de programació econòmica fixats per l'autoritat competent.

A l'article 15 es recullen tot una sèrie de requisits que s'han sotmetre a avaluació mútua (Estat membre-Comissió) i que s'han de canviar o derogar si es consideren inapropiades.

Els Estats membres on es presti el servei poden introduir requisits addicionals per motius d'ordre públic, seguretat pública, protecció del medi ambient i de la salut pública.

En definitiva i pels que ens afecta el que fa la Directiva es reduir els aspectes sobre els quals es pot intervenir en l'ordenació del comerç als aspectes mediambientals i als aspectes urbanístics.

PDS d'Equipaments Comercials de 1996

El vigent PDS d'equipaments comercials fou aprovat mitjançant el Decret 217/1996, de 12 de desembre, pel qual s'aprova definitivament el Pla Director Sectorial d'equipaments comercials de les Illes Balears (BOIB núm. 9 de 21/01/97).

Aquest pla que es veurà substituït a l'illa de Menorca per l'instrument objecte del present avanç, tot i la seva antigüetat conté tota una sèrie de disposicions i d'objectius que mantenen encara la seva raó de ser i per aquest motiu es mantendran en el nou Pla. Es relacionen a continuació:

- Estableix una definició de **l'activitat comerç**. Cal senyalar que al nou Pla les activitats incloses es basaran ja en la nova Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques CNAE-2009, respectant el principi d'incloure aquelles activitats on hi ha compravenda de productes físicament tangibles.
- Es defineixen també conceptes com local dedicat a comerç, establiment dedicat a comerç, gran superfície comercial, superfície de venda o superfície edificada.
- S'estableixen les vinculacions sobre el planejament urbanístic municipal: consideració independent de l'ús comerç dintre de la regulació d'usos, Pla Especial de zona comercial, previsió de reserves de sòl, establiment de la densitat comercial òptima per a les distintes zones i barris, establiment de superfícies mínimes per a determinats tipus d'establiments...
- Introdueix la densitat comercial màxima amb un límit de 3,5 m² de superfície dedicada a comerç detallista no gran superfície per habitant equivalent. Es detalla el mètode de càlcul de la població equivalent, a partir de la població de dret, les places turístiques i els habitatges secundaris.

Altres aspectes del Pla vigent es considera que han de ser regulats a nivell autonòmic i per tant en principi no serien desenvolupats pel nou Pla. A tall d'exemple es pot citar el Títol II dedicat al Registre d'Establiments dedicats a comerç i el Títol III que regula el procediment d'autorització de les grans superfícies.

1.5 CONTINGUT DOCUMENTAL DE L'AVANÇ DEL PLA DIRECTOR

La documentació que constitueix l'Avanç del Pla Director és la següent:

- a) La **Memòria d'Avanç**, la qual inclou els trets fonamentals de la Diagnosi en base a la qual es formulen les línies mestres del Pla director.
- b) El **Document Previ** a l'**Informe de Sostenibilitat Ambiental** (ISA) com a document previst en el marc de l'**Avaluació Ambiental Estratègica** (AAE).

1.6 TRAMITACIÓ ADMINISTRATIVA DEL PLA DIRECTOR

El present document s'ha sotmès a un procés de tramitació administrativa marcat per successives passes.

- a) **Inici del procés.** El Consell Insular de Menorca i la Conselleria de Comerç, Indústria i Energia del Govern signaren un conveni de col·laboració per a la redacció del PDS d'equipaments comercials de Menorca, aprovat pel Consell Executiu del Consell Insular en data de 12 de juny de 2006.
- b) **Contractació.** El 27 de novembre de 2006, s'aprovà el plec de clàusules administratives particulars i el contracte de consultoria i assistència tècnica es signà el 26 d'abril de 2007.
- c) **Diagnosi.** El document de diagnosi en el qual s'analitza la realitat comercial de l'illa fou enllestit al mes de març de l'any 2008.

1.7 AUTORIA TÈCNICA

El document d'Avanç apte per a la seva aprovació ha estat elaborat pel Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial SL, entre el febrer i el de setembre de 2009. L'equip que ha redactat el document està integrat per:

- Josep Manchado Rojas, geògraf, director del treball.
- Miquel Àngel Escanelles Garau, geògraf.
- Antoni Pons Esteva, geògraf.
- Antoni Fullana Coll, geògraf
- Maria Vidal Rigo, biòloga.

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 plasada 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
Ferreries	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 paregut 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, Lluçmaçanes, es Murta, Cala Mesquida, es Grau, Binixiquer, es Canutells, Binidali

Ciutadella

Ciutadella, vorera esquerra Santandria, Son Xoriguer, Cala en Bosc, Cap d'Artrux, Cala Blanca, Santandria, Son Blanc, sa Caleta, Son Carrió, Son Cabresses, 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.

4. RESUM DE LA DIAGNOSI DEL PDS

ASPECTES GENERALS

El sector comerç és una activitat clau de l'economia de les Illes Balears i de l'illa de Menorca per l'elevat nombre de llocs de feina que genera. Segons dades de la Tresoreria General de la Seguretat Social, pel 2007, els assalariats en el sector comerç representen el 17,07% del total d'assalariats a les Illes Balears, cosa que demostra el pes d'aquest sector estratègic de l'economia il·lenca. El pes del sector comercial menorquí suposa un 8,4% en el conjunt de les Illes Balears, mentre que la població menorquina representa el 8,8% de la de Balears, per tant es pot argumentar que les xifres del sector comerç per a Menorca són semblants a les del conjunt de la Comunitat Autònoma, i si de cas, s'ha de preveure que el sector comercial de Menorca està lleugerament per sota del pes mitjà que té a les Balears.

La salut del sector depèn de l'adopció de polítiques encaminades a assegurar la seva competitivitat i modernització constants.

Antecedents i objecte

L'instrument creat per a tal finalitat a la nostra comunitat autònoma en el marc de l'ordenació territorial és el Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials (PDSC), vigent des del 1996.

El temps transcorregut des de la seva aprovació fa absolutament necessària la seva Revisió que en el nou marc competencial ha de ser aprovat pel Consell Insular de Menorca.

El PDSC té com a objectiu general 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 dels sistemes de venda i demanda, amb les condicions de poder garantir amb equilibri els diversos drets que hi conflueixen, entre ells els de lliure i lleial competència, els dels consumidors i els dels petits i mitjans empresaris del comerç establerts a cada zona.

En els següents apartats i a manera de diagnosi sintètica s'elabora un recull dels principals aspectes que s'hauran de tenir en consideració en la redacció del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Menorca.

MARC JURÍDIC: LEGISLACIÓ I PLANIFICACIÓ DEL SECTOR COMERCIAL

La redacció del nou PDSEC de Menorca està condicionada per la legislació i planificació del sector comercial vigents:

- El **Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de 1996** va definir l'activitat comercial separada d'altres activitats econòmiques terciàries. Aquest Pla obliga als planejaments generals a tractar específicament l'activitat comercial i als plans parcials a ordenar l'ús comerç.

Per a permetre la potenciació d'una zona comercial determinada, el PDSEC'96 va definir un nou instrument (Pla Especial de Zona Comercial). A més, protegeix el teixit comercial existent creant mecanismes de control per evitar la implantació de grans superfícies.

- La **Llei d'Ordenació de l'Activitat Comercial de 2001** té per objecte la regulació administrativa de l'activitat comercial i, més interessant des del punt de vista territorial, l'ordenació i la millora de les estructures comercials.

Estableix determinades prescripcions i limitacions que es justifiquen per les particularitats illenques: homogeneïtat de l'espai econòmic insular, preponderància de les grans empreses comercials, singularitat dels comerços de les zones turístiques, necessitat de preservar els valors del petit comerç el qual ajuda a mantenir els hàbits tradicionals de consum i la vitalitat dels nuclis urbans.

La llei detalla els objectius que ha de complir el PDS o les vinculacions del planejament urbanístic municipal. També defineix i regula conceptes molt importants com establiment comercial, gran establiment comercial, superfície útil de venda, etc... En base en aquesta superfície s'estableixen límits d'obertura de nous establiments comercials segons la població del municipi afectat.

- El **Pla Territorial Insular de Menorca de 2003** prohibeix completament l'ús de gran superfície comercial i atorga preferència a la fórmula de "centres comercials oberts" als nuclis urbans principals. En la resta de nuclis, el PTI fomenta que la funció comercial es trobi a zones delimitades a l'interior dels nuclis urbans.

Les solucions i decisions sectorials i urbanístiques que es prenguin han de respondre als principis següents:

- Flexibilitat en l'oferta, donada l'estacionalitat de la demanda.
- Aprovisionament habitual a escala local, per tal de reduir els desplaçaments.
- La **Directiva de Serveis** té l'objectiu d'anar aixecant totes les traves a la instal·lació d'empreses de serveis, amb l'objectiu d'augmentar la competitivitat i millorar el funcionament del mercat interior de la Unió Europea eliminant els obstacles a la lliure circulació de serveis. Promou la simplificació administrativa, creant una finestreta única on adreçar-se en matèria comercial.

Per tal de facilitar la llibertat d'establiment, els Estats restringiran les condicions d'autorització exigides per a la prestació dels serveis. Entre els requisits per a la implantació o prestació d'un servei que es prohibeixen cal destacar *"la subordinació a la prova de què existeix una necessitat econòmica*

o una demanda del mercat, a què s'avaluïn els efectes econòmics, possibles o reals, de l'activitat o a què es faci una apreciació de si l'activitat s'ajusta als objectius de programació econòmica fixats per l'autoritat competent."

EXPERIÈNCIES A ALTRES COMUNITATS AUTÒNOMES

Amb l'objecte de conèixer experiències semblants realitzades a altres indrets, s'han tingut en consideració diferents plans i lleis que afecten el mateix sector a diferents Comunitats Autònomes de l'Estat.

Els instruments d'ordenació dels establiments comercials que s'han estudiat són el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials de Catalunya (PTSEC) del 2006; el *Plan Andaluz de Ordenación Comercial 2003-2007*; el *Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales de la Comunidad Autónoma del País Vasco* (2004), i el *Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León* (2005).

El PTSEC s'ha pres com a document de referència per a l'elaboració del present Pla Director Sectorial.

Les **finalitats** principals del PTSEC són assolir un nivell d'equipament comercial equilibrat i satisfer les necessitats de compra de les persones consumidores. La filosofia del pla va lligada a impulsar un model comercial d'acord amb el principi de preservació de ciutat compacta, complexa i socialment cohesionada.

El pla pretén corregir dèficits de dotació comercial per evitar mobilitats de població i sobrecàrrega de les infraestructures públiques per raó de proveïment. Les implantacions comercials haurien de respondre a criteris de proximitat per a la compra quotidiana i de concentració d'oferta en la compra no quotidiana.

Des del punt de vista **metodològic** les tasques a realitzar són les següents:

- Avaluar l'oferta comercial disponible: nombre d'establiments i superfície total de venda, desglossada per unitats geogràfiques i per epígrafs de l'activitat.
- Avaluar la despesa comercialitzable desglossada per unitats geogràfiques i per epígrafs de despesa.
- Establir els dèficits i els superàvits d'equipament comercial en cada àmbit territorial.

El PTSEC s'**executa** mitjançant l'aprovació i revisió dels instruments de planejament generals municipals, dels plans especials i dels plans parcials; l'atorgament de llicències comercials, i l'elaboració de programes d'orientació d'equipaments comercials.

POBLACIÓ

Població de dret. La població de dret s'ha incrementat un 37,9% entre 1996 i 2008, passant de 67.009 a 92.434 habitants.

La població de Menorca presenta una distribució polaritzada entre el municipi de Maó a l'est (amb 28.904 habitants) i el de Ciutadella a l'oest (amb 28.696), si bé, la zona de Maó presenta un major nombre d'habitants, ja que els seus municipis veïns tenen un volum de població relativament important (Sant Lluís, es Castell i Alaior). Per altra banda els municipis centrals són els menys poblats (es Mercadal, Ferreries i es Migjorn Gran).

Població turística. L'any 2006 a Menorca hi havia aproximadament uns 48.663 turistes en places regulades a l'agost i 43.467 al juliol.

La població vinculada al turisme inclou també els treballadors temporals, els turistes en oferta no regulada i els visitants a residències secundàries, que es pot calcular a partir de les xifres de població mitjana diària (de l'agost del 2001). Si es compara la suma dels habitants de dret i dels turistes en places regulades amb el màxim de població estacional s'observa una diferència de 55.972 persones que formarien part d'aquests grups de població vinculats al turisme.

Previsions de creixement. S'ha treballat amb dues hipòtesis, en les quals es suposa que es mantenen els índexs de mortalitat i de fecunditat específica per grups d'edat del període 2000-2005. La diferència té a veure amb el balanç migratori que s'ha considerat per fer les projeccions. En el primer cas es suposa que es mantén el balanç del període 2004-2005, i en el segon es suposa que es mantén el balanç dels darrers 10 anys (més baix que l'anterior). D'aquesta manera s'obté una forquilla de valors que oscil·laria entre els 101.972 i els 103.835 habitants al 2011 i els 115.318 i els 119.175 habitants al 2016.

Capacitat d'acollida. La capacitat d'allotjament és un indicador que ens mostra com es distribueix l'allotjament a nivell municipal. El càlcul de la capacitat d'allotjament total es fa a partir de la capacitat d'allotjament residencial i turística. La capacitat d'allotjament al 2007 era de 221.714 places (171.783 d'allotjament residencial i 49.931 d'allotjament turístic), distribuïdes de manera desigual entre els municipis menorquins, destacant 84.369 a Ciutadella, 44.571 a Maó, 23.811 a Alaior, 22.135 a es Mercadal, 20.227 a Sant Lluís, 13.448 a es Castell. Migjorn i Ferreries presenten capacitats d'allotjament més baixes, molt per sota de les 10.000 places.

ECONOMIA

Encara que no es pot dir que la distribució per sectors de Menorca sigui **equilibrada**, aquesta ho és més que no la del conjunt de les Illes Balears. Aquest fet s'explica per una evolució històrica diferent. En els darrers anys, les característiques econòmiques de Menorca s'han anat aproximant a les del conjunt de les Balears.

L'activitat agrària ha assolit valors molt semblants entre Menorca (2,5%) i el conjunt de les Balears (1,8%), mentre que el pes del sector secundari a Menorca és major que a les Balears, tant en la branca industrial (13%) com de la construcció (16,6%). Això repercuteix en un menor percentatge de població ocupada en el sector serveis (67,9% a Menorca i un 76,3% a les Balears).

En la següent taula es pot veure el pes de cada sector a l'any 2006 en base al percentatge de població activa.

Sectors	% 2008
PRIMARI	2,5
INDÚSTRIA	13,0
CONSTRUCCIÓ	16,6
SERVEIS	67,9

Pes dels sectors segons percentatge de població activa

De la caracterització de l'estructura econòmica a nivell municipal cal destacar una certa especialització. Així, Maó, com a capital administrativa, comparteix amb Ciutadella i es Mercadal, com a principals focus turístics, una marcada terciarització. Els municipis des Migjorn Gran, es Castell, Sant Lluís i Ferreries destaquen per la importància de la construcció en la seva estructura, amb valors per sobre del 20% de la població ocupada.

	Agrícola- pesquer	Industrial	Construcció	Serveis
Alaior	3,5 %	19,3 %	15,8 %	61,5 %
Ciutadella	3,4 %	15,7 %	17,4 %	63,5 %
Ferreries	3,1 %	20,2 %	18,8 %	57,7 %
Es Migjorn Gran	3,7 %	7,8 %	34,0 %	54,6 %
Es Mercadal	4,4 %	17,5 %	15,7 %	62,7 %
Es Castell	3,2 %	10,3 %	23,8 %	58,7 %
Maó	1,3 %	8,7 %	13,2 %	76,8 %
Sant Lluís	2,1 %	13,2 %	24,8 %	56,5 %
Menorca	2,5 %	13,0 %	16,6 %	67,9 %

Població afiliada a la Seguretat Social segons sector i municipi 2008 (%)

L'activitat comerç

Si ens centram en el sector terciari i concretament en el comerç podem afirmar que en general, la distribució comercial és la branca del sector serveis que registra les transformacions més ràpides i intenses dels darrers anys. Aquest fenomen es dona segurament per les noves pautes de consum de la societat i per l'impacte de les noves tecnologies.

Les activitats comercials de les Illes Balears varen registrar un creixement de l'2,7% el seu VAB durant l'any 2007. Aquest creixement és una dada rellevant ja que el sector comerç genera, aproximadament un 23,3% del PIB no agrari de les Balears de l'any 2007. També s'ha de tenir en compte la contribució d'aquest sector a l'ocupació, ja que a nivell de Balears ocupa el 25,7% dels treballadors del sector serveis.

Dintre del sector del comerç podem distingir entre el comerç a l'engròs i a minoristes, amb un clar predomini dels segons, ja que de totes les activitats comercials de l'illa, un 88,13% pertanyen a activitats comercials minoristes, mentre que l'11,87% a majoristes. En la següent taula (any 2008) podem veure com es distribueixen les principals activitats comercials minoristes a nivell municipal:

MUNICIPI	Activitats comercials minoristes	Alimentació	No alimentació	Comerç mixt i altres	Variació 2003-2008 (%)
Alaior	221	43	135	43	-4.3
Es Castell	86	29	48	9	-6.5
Ciutadella	866	271	557	38	29,6
Ferrerries	97	35	50	12	-13.4
Maó	1102	301	739	62	20.7
Es Mercadal	117	29	68	20	0.9
Es Migjorn Gran	40	19	17	4	17.6
Sant Lluís	114	31	65	18	-0.9
TOTAL	2.643	758	1.679	206	

Establiments comercials minoristes per municipis, 2008. Font: Anuari de La Caixa

A partir de les dades anteriors es pot veure com els municipis que han vist augmentar més, en percentatge, el nombre d'activitats comercials han estat es Maó i Ciutadella, amb percentatges superiors al 20%. En canvi, Ferreries, es Castell i Alaior són els municipis amb un menor creixement entre el 2003 i el 2008, notant-se els primers efectes de la forta crisi econòmica.

EI TRACTAMENT DE L'ÚS COMERÇ AL PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL

Tal com s'ha explicat al punt 1.2.2 l'aprovació del PDS al 1996 significà l'establiment d'una sèrie de vinculacions per al planejament urbanístic municipal: el tractament diferencial de l'ús comerç i l'establiment de límits màxims en la superfície edificada destinada a l'ús comerç, en funció de l'anomenada població equivalent.

Aquestes vinculacions foren reforçades per la Llei 11/2001, de 15 de juny, *d'ordenació de l'activitat comercial*, i per la seva modificació mitjançant la Llei 25/2006, de 27 de desembre, *de mesures tributàries i administratives*.

A continuació s'analitzarà el tractament de les activitats comercial en els diferents planejaments de l'illa, mesurant el seu grau d'adaptació al PDS vigent. Cal tenir en compte que el planejament municipal està sotmès a un procés d'adaptació continu a la legislació sobrevinguda. En el cas de l'illa de Menorca gairebé tots els municipis han realitzat adaptacions parcials o estan en procés d'adaptació al Pla territorial de Menorca. En el cas de què s'hagi produït alguna aprovació inicial d'aquestes adaptacions, aquest serà l'instrument considerat.

MAÓ

El **Pla General d'Ordenació Urbana de Maó** fou aprovat definitivament amb prescripcions el 20 de març de 1987 i aquestes es complimentaren el 8 de març de 1989. Ens trobam per tant davant un planejament que es deriva del Text Refós de la Llei del Sòl de 1976 (TRL76) i dels seus reglaments,. El PGOU fou adaptat a les DOT per la modificació puntual núm. 46 (Aprovació Definitiva 16/12/2002, BOIB núm. 17 de 6/2/03), just abans de l'aprovació del PTI. En l'actualitat el PGOU de Maó es troba en Revisió, havent-se aprovat un avanç del mateix.

En el PGOU de Maó es defineix l'ús comercial al seu article 153. *Comercial i serveis*.

És el que correspon a l'activitat pròpia de locals oberts al públic destinats a la venda a l'engròs o al detall, o a la prestació de serveis personals, que no constitueixin activitats molestes, insalubres, nocives o perilloses d'acord amb el Decret 2.414/1961 de 30 de novembre. S'inclouen així mateix els mercats i els escorxadors, que hauran de complir el citat decret.

La regulació segons les distintes qualificacions es conté a la següent taula:

Zona		Us Comercial
Zona 1 Casc Històric	1a Pont des Castell- "Penya-segat" Pla des Monestir	Limitat segons el Pla Especial
	1b Ciutat Vella	Juntament amb els usos d'oficines i serveis i espectacles no pot superar el 50 % del sostre edificat de l'illa. Per a cada edifici el número de locals en plantes altes no pot superar el nombre d'habitatges més un (s'exceptuen edificis existents d'oficines, comerços i espectacles)
Zona 2: Carrers de cases alineades	2a: Ravals i tanques	Juntament amb els usos d'oficines i serveis i espectacles no pot superar el 33% del sostre edificat de l'illa.

Zona		Us Comercial
	2b: Andanes de Baixamar	Admès
	2c: Fileres de cases	Admès
Zona 3: Illetes de cases	3a: Illetes de cases entre parets mitgeres	Admès
	3b: Illetes de cases aïllades	En planta baixa
Zona 4: Cases aïllades		Prohibit
Zona 5: Blocs aïllats		Admès
Naus i estructures	6a: POIMA	Admès
	6b: POIMA	Admès amb la justificació d'estar directament relacionats amb les activitats portuàries, previ estudi paisatgístic.
Sant Climent (Casc Històric)		En planta baixa
Llucmaçanes (4a, 4f)		En planta baixa
Sant Antoni, Cala Mesquida, es Grau (sectors de consolidació 4d)		Admès, compatible amb l'habitatge si es situa en la planta directament relacionada amb la xarxa viària, i si no es sobrepassa el 30 % del sostre edificat
Sant Antoni, Cala Mesquida, es Grau (sectors de nova edificació 4e)		Admès, si no es sobrepassa el 30 % del sostre edificat. La resta s'ha de destinar a habitatge.
Equipaments comercials (C6)		Admès

TAULA. Regulació de l'ús comercial a les distintes qualificacions de sòl urbà del PGOU de Maó

CIUTADELLA

El **Pla General Municipal d'Ordenació Urbana de Ciutadella** fou aprovat definitivament en data de 23 de març de 1988 i el seu Text Refós fou aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Urbanisme de Menorca el 16 d'abril de 1991 (BOCAIB núm. 145E de 20/11/1991). Per la data d'aprovació podem afirmar que es basa en el TRLS76.

El PGOU de Ciutadella ha estat adaptat parcialment al PTI en dues ocasions, una referent al sòl rústic i una referent a l'àmbit del nucli tradicional. L'adaptació del PGOU al PTI en l'àmbit del nucli tradicional fou aprovada el 28 de novembre de 2005 (BOIB núm. 187, de 13/12/2005). L'adaptació al sòl rústic també suposà l'adaptació a les DOT. Fou aprovada definitivament el 27 de març de 2006 (BOIB núm. 53 de 11/04/2006).

L'adaptació a les DOT suposà també una adaptació al PDS d'Equipaments vigent, mitjançant una nova redacció de l'article 90 . *Classes d'usos*. Dintre d'aquest article es conté una nova definició de l'ús comercial (5). La definició és la següent:

5. Ús comercial: són les activitats així definides en l'article 1 del *Pla director sectorial d'equipaments comercials de les Illes Balears* (Decret 217/1996, de 12 de desembre).

Així mateix s'inclouran en aquest grup les activitats de serveis personals, tals com perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat i similars. Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat d'un edifici.

En compliment del *Pla director sectorial d'equipaments comercials de les Illes Balears* i als efectes del previst a l'article 17 s'estableix com a coeficient als efectes d'obtenir la densitat comercial de nucli urbà el coeficient de 3.5, el qual en termes de nombre màxim de m² de superfície construïda susceptible d'ús comercial, exclosa la superfície edificada de les grans superfícies, seria el resultat de multiplicar dit coeficient per la població equivalent, definida en el mateix article.

La regulació segons les distintes qualificacions es conté a la següent taula:

Zona	Us Comercial	
	Dimensió	Situació
Zona de Casc Antic (clau 11)	⁽¹⁾ Restringit a 150 m ²	
Zona d'Eixample (clau 12a, 12b, 12c)	Admès	
Zona d'Eixample (clau 12e)		Només planta baixa
Zona residencial urbana intensiva (clau 13)	Admès	
Zona residencial urbana extensiva (clau 14)	Admès	
Zona d'ordenació urbana especial (clau 15a, 15d)	Admès	
Zona d'ordenació urbana especial (clau 15e)	Prohibit	
Zona residencial turística intensiva (clau 16a, 16c, 16p)	Admès	
Zona residencial turística intensiva (clau 16d, 16e, 16f, 16g, 16k, 16l)		Només planta baixa
Zona residencial turística intensiva (clau 16b, 16h, 16i, 16j, 16m, 16n)	Prohibit	
Zona residencial turística extensiva (clau 17f, 17h, 17m, 17t)	Admès	
Zona residencial turística extensiva (clau 17b, 17j, 17k, 17s, 17u, 17w)		Només planta baixa
Zona residencial turística extensiva (clau 17a, 17d, 17e, 17g, 17i, 17l, 17n, 17o, 17p, 17q, 17r, 17x, 17y, 17z)	Prohibit	
Zona hotelera (clau 18a)	Admès	
Zona hotelera (clau 18b, 18c, 18d, 18e, 18f, 18g)	Prohibit	
Zona de pobles turístics (clau 19b, 19c)	Admès	
Zona de pobles turístics (clau 19a)	Prohibit	
Zona de centres comercials i de serveis (clau 20)	Admès	
Zona industrial (clau 21)	Prohibit	

⁽¹⁾ Per cada local que tingui garantit l'accés independent i directe des del carrer

TAULA. Regulació de l'ús comercial a les distintes qualificacions de sòl urbà del PGOU de Ciutadella

ALAIOR

El **Pla General d'Ordenació Urbana d'Alaior** fou aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme en sessió de 7 de novembre de 1989 (Text Refós de 24 de març de 1994). Per la data d'aprovació la seva redacció es basa en el TRLS76.

La Revisió del PGOU i adaptació al PTI va ser aprovada inicialment el 19 d'abril de 2006, amb una segona aprovació per exposició pública el 28 de febrer de 2007 (BOIB núm. 38 de 13/03/2007). Aquest darrer document és el que tendrem en compte per mesurar l'adaptació del planejament al PDS vigent.

L'article 36 *Ús global 4: Terciari* de la normativa conté el bessó de l'adaptació al PDS. Després de definir l'ús global de terciari es defineixen els usos detallats que s'hi integren: comercial (4.1), serveis (4.2), turístic (4.3) i establiments públics (4.4).

L'ús comercial queda definit de la següent manera:

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

S'exclou completament la modalitat 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.

Dintre del mateix article s'estableix la limitació màxima de superfície edificada destinada a ús comerç, adoptant el coeficient màxim del PDS: 3,5 m² per habitant equivalent.

La regulació segons les distintes qualificacions es conté a la següent taula:

Zona	Us Comercial 4.1	
	D	S
Residencial plurifamiliar A- (RP-A)	1,2,3	2
Residencial plurifamiliar B- (RP-B)	1,2,3	2,3
Residencial plurifamiliar C- (RP-C)	1,2,3	1,2,3,4
Residencial plurifamiliar D- (RP-D)	1,2,3	1,2,3,4
Residencial unifamiliar E- (RU-E)	Prohibit	
Residencial unifamiliar turística especial (RU-TE)	Prohibit	
Industrial- F (I-F)	1,2,3	1,2
Industrial- G (I-G)	1,2,3	1,2
Industrial- G (I-H)	1,2,3	1,2
Hotelera (HO)	1,2	2
Equipaments (EQ)	1,2,3	2,3,4
Comercial (CL)	1,2,3,4	1,2,3,4

TAULA. Regulació de l'ús comercial a les distintes qualificacions de sòl urbà del PGOU d'Alaior

On D i S:

D: SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA

1. Fins a 150 m²
2. Més de 150 m² i fins a 500 m²
3. Més de 500 m² i fins a 1.000 m²
4. Més de 1.000 m² i fins a 2.000 m²
5. Més de 2.000 m² i fins a 5.000 m²
6. Més de 5.000 m² i fins a 10.000 m²
7. Més de 10.000 m²

S: SITUACIÓ

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

SANT LLUÍS

Les **Normes Subsidiàries de Sant Lluís** foren aprovades definitivament el 16 de setembre de 1982, amb prescripcions. Novament ens trobam amb un planejament elaborat en base al TRLS76.

Les NS han estat adaptades posteriorment a les DOT, amb aprovació definitiva de la Comissió Insular d'Urbanisme el dia 24 de maig de 2004, és a dir, després de l'aprovació del PTI.

En l'actualitat s'està tramitant una adaptació al PTI en l'àmbit del sòl rústic i dels nuclis tradicionals, que fou aprovada inicialment el 25 de gener de 2007 (BOIB núm. 42, de 20/03/2007).

La definició de l'ús comercial es conté a l'article 63 d'aquest document. *Règim d'usos del sòl i les edificacions, dintre del sector productiu serveis (o terciari).*

15. Comercial: són les activitats així definides en l'article 1 del *Pla director sectorial d'equipaments comercials de les Illes Balears* (Decret 217/1996, de 12 de desembre).

Es consideraran, així mateix, incloses en aquest grup la prestació de serveis personals com perruqueria, bugaderia en règim d'autoservei, modista, funeràries i similars.

S'exclou completament 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.

En compliment del *Pla director sectorial d'equipaments comercials de les Illes Balears* i als efectes del previst a l'article 17 s'estableix com a coeficient als efectes d'obtenir la densitat comercial de nucli urbà el coeficient de 3.5, el qual en termes de nombre màxim de m² de superfície construïda susceptible d'ús comercial, exclosa la superfície edificada de les grans superfícies, seria el resultat de multiplicar dit coeficient per la població equivalent, definida en el mateix article.

La regulació segons les distintes qualificacions es conté a la següent taula:

Zona	Us Comercial	
	GRUPS	SITUACIÓ
Residencial Casc Antic. Sector I Sant Lluís	2,3	B-C
Residencial Intensiva baixa 1. Sector I Sant Lluís	2,3	B
Residencial Intensiva baixa 2. Sector I Sant Lluís	2,3	B-C
Residencial Extensiva baixa 1. Sector I Sant Lluís	Prohibit	
Residencial Extensiva protegida. Sector I Sant Lluís, II s'Ullastrar, III Torret, IV Pou Nou/Consell	3 ⁽¹⁾	C-D ⁽¹⁾
Residencial extensiva unifamiliar. Zones turístiques	Prohibit	
Residencial extensiva concentrada. Zones turístiques	Prohibit	
Hotelera I-II. Zones turístiques	Prohibit	
Llogaret turístic. Zones turístiques. Binibèquer Vell	Prohibit	
Llogaret turístic. Zones turístiques. Cala Torret-s'Algar	3	B-C-D
Llogaret turístic. Zones turístiques. Punta prima	3	B-C
Àrees protegides d'agrupacions costaneres o poblats de pesca. Zones turístiques	3	C-D
Serveis d'Interès Públic i Social (equipament comercial)	2,3	C-D

TAULA IV. Regulació de l'ús comercial a les distintes qualificacions de sòl urbà de les NS de Sant Lluís

(1) Només comerç d'alimentació al detall.

On els grups són:

1. Usos públics. Són els referents a usos i serveis públics realitzats o en préstec per l'Administració o per gestió dels particulars sobre béns de domini públic. Estant compresos els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant lloguer o qualsevol altre títol d'ocupació.
2. Usos col·lectius.- Són els privats destinats al públic o als que s'accedeix per la pertinència a una associació, agrupació, societat, club o organització similar o per l'abonament d'una quota, preu o contraprestació anàloga.
3. Usos privats.- Són els que, no estant inclosos a l'apartat anterior, es realitzen per particulars en béns de propietat privada.

On les situacions possibles que hi podrà haver a l'emplaçament dels serveis són:

- A. Als pisos d'edifici aliè a l'activitat.
- B. A les plantes inferiors d'edifici aliè a l'activitat
- C. A l'edifici exclusiu de l'activitat adossat a altres aliens
- D. A l'edifici exclusiu de l'activitat aïllat d'altres aliens.
- E. A l'edifici exclusiu de l'activitat al corresponent polígon de serveis o en sòl no urbanitzable.

ES MERCADAL

Les **Normes Subsidiàries des Mercadal** foren aprovades definitivament el 24 de novembre de 1994. El Text Refós data de 26 d'abril de 1999 (Modificació núm. 1). Aquestes normes són les primeres que s'elaboren amb posterioritat a la segregació del municipi des Migjorn. Aquest planejament està redactat en base a la llei del sòl de 1990 (text refós de 1992).

Amb posterioritat s'ha aprovat la Modificació Puntual núm. 2 d'adaptació a la Llei del Sòl Rústic i a les DOT (BOIB núm. 60 de 18/05/2002).

També s'ha aprovat la Modificació Puntual núm. 17 d'Adaptació al PTI dels nuclis tradicionals des Mercadal i Fornells (BOIB núm. 187 de 28/12/2006).

Per tant seran analitzats aquests documents i les NS vigents per tal de mesurar el grau de compliment de les disposicions del PDS d'equipaments comercials.

A l'article 114. *Classificació dels usos segons la seva funció* de la MP núm. 2 es distingeixen dos tipus d'ús comercial:

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

d)Ús comercial concentrat: Comprèn les grans instal·lacions integrades de comerç, tipus hipermercats, cash and carry, grans magatzems al detall i similars.

La regulació segons les distintes qualificacions es conté a la següent taula:

Zona	Us Comercial
1 Conservació de la tipologia	Admès en planta baixa
2 Creixement tradicional	Admès
3 Eixample	Admès

4 Ordenació aïllada	Admès amb les següents limitacions i excepcions:
Àrea Arenal d'en Castell. Subzones 4i	Admès el comerç ja existent
Àrea Arenal d'en Castell. Subzones 4f, 4g, 4l, 4p	Prohibit
Àrea Coves Noves. Subzones 4g, 4j, 4k	Admès en planta baixa
Àrea Coves Noves. Subzones 4b, 4f	Prohibit
Àrea Port d'Addaia. Subzones 4c, 4e, 4l, 4i	Prohibit
Àrea Platges de Fornells. Subzones 4g, 4h	Admès en planta baixa amb una ocupació màxima del 50 %
Àrea Platges de Fornells. Subzona 4c	Prohibit
Àrea Punta Grossa. Subzones 4c, 4g	Prohibit
Àrea Fornells. Subzona 4c	Prohibit
5 Suburbana	Admès
6 Residencial oberta	Admès
7 Industrial-Comercial	Admès
8 Equipaments privats	
Subzona 8a	Prohibit
Subzona 8b	Admès
Subzona 8c	Admès

TAULA.Regulació de l'ús comercial a les distintes qualificacions de sòl urbà de les NS des Mercadal

FERRERIES

El **Pla General d'Ordenació Urbana de Ferreries** fou aprovat definitivament el 13 de juny 1986, amb un text refós que és del desembre de 1996. El Text refós fou publicat al BOCAIB núm. 130 de 10/10/1998. Ens trobam novament davant un planejament basat en el TRLS76. Per la modificació puntual núm. 17 el planejament s'ha adaptat a les DOT, (aprovació definitiva 19/12/03).

L'adaptació al PTI ha estat aprovada inicialment el 29 de març de 2007 (BOIB núm. 61 de 24/04/2007). Aquest darrer document és el que tendrem en compte per mesurar l'adaptació del planejament al PDS vigent.

L'article 36 *Ús global 4: Terciari* de la normativa conté el bessó de l'adaptació al PDS. Després de definir l'ús global de terciari es defineixen els usos detallats que s'hi integren: comercial (4.1), serveis (4.2), turístic (4.3) i establiments públics (4.4).

L'ús comercial queda definit de la següent manera:

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

S'exclou completament la modalitat 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.

Dintre del mateix article s'estableix la limitació màxima de superfície edificada destinada a ús comerç, adoptant el coeficient màxim del PDS: 3,5 m² per habitant equivalent.

La regulació segons les distintes qualificacions es conté a la següent taula:

Zona	Us Comercial 4.1	
	D	S
Nucli Antic (NA)	1,2,3	2
Eixample (EI)	1,2,3	2,3
Plurifamiliar aïllada (PA)	1,2,3	1,2,3,4
Residencial unifamiliar (RU)	Prohibit	
Zona Urbana Singular (ZUS)	Prohibit	
Industrial (I)	1,2,3	1,2
Hotelera (HO)	1,2	2
Equipaments (EQ)	1,2,3	2,3,4
Comercial (CL)	1,2,3,4	1,2,3,4

TAULA.Regulació de l'ús comercial a les distintes qualificacions de sòl urbà del PGOU de Ferreries

On D i S:

D: SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA

1. Fins a 150 m²
2. Més de 150 m² i fins a 500 m²
3. Més de 500 m² i fins a 1.000 m²
4. Més de 1.000 m² i fins a 2.000 m²
5. Més de 2.000 m² i fins a 5.000 m²
6. Més de 5.000 m² i fins a 10.000 m²
7. Més de 10.000 m²

S: SITUACIÓ

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

ES CASTELL

El **Pla General d'Ordenació Urbana des Castell** fou aprovat amb prescripcions el 30 d'octubre de 1992. Els acords de formalització de les prescripcions són del 18 de novembre de 1993 i de 25 de gener de 1994. La normativa es publicà al BOIB núm. 10 de 23/01/1993.

A l'actualitat es troba en tramitació l'Adaptació a les DOT del PGOU des Castell, aprovada provisionalment i a l'espera de l'aprovació definitiva per part del Consell Insular de Menorca.

El Document de l'Adaptació a les DOT serà el document considerat per mesurar el grau d'adaptació del planejament al PDS d'equipaments comercials.

L'ús comercial queda definit a l'article 43. *Classes d'usos* de la següent manera:

“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.”

Es comprova que la definició de l'ús no s'ajusta a l'establert al PDS, no establint-se cap límit màxim referit a la superfície edificada destinada a l'ús comerç.

La regulació segons les distintes qualificacions es conté a la següent taula:

Zona	Us Comercial
Zonas de edificación en manzana cerrada (1.1)	Admès
Zonas de edificación en manzana compacta (1.2)	Admès
Zonas de edificación en manzana abierta (1.3)	Admès
Zonas de edificación en manzana cerrada (1.4)	Prohibit
Zona residencial unifamiliar intensiva baja (2.1.1)	Prohibit
Zona residencial unifamiliar extensiva baja (2.1.2)	Admès ⁽¹⁾
Zona residencial unifamiliar extensiva baja II (2.1.3)	Prohibit
Zona residencial unifamiliar extensiva baja II (2.1.4)	Prohibit
Zona residencial plurifamiliar intensiva baja (2.2.1)	Admès
Zona de aldea turística (2.2.2)	Admès
Zona hotelera (2.3)	Admès
Frente marítimo	Admès
Protección y mantenimiento de la estructura existente	Admès
Industrial (4)	Prohibit

(1) Els usos d'interès públic i social s'admeten en les seves distintes categories sempre que estiguin vinculats a la satisfacció de les necessitats de la població de la pròpia àrea o sector.

TAULA. Regulació de l'ús comercial a les distintes qualificacions de sòl urbà del PGOU des Castell

ES MIGJORN

Les **Normes Subsidiàries des Migjorn** foren aprovades definitivament el 30 de juliol de 2002, restant fora de l'acord la regulació de les casetes d'eines i la qualificació, delimitació i ordenació com a nuclis rurals dels àmbits de na Foradada i sa Figuerenya. Per la seva recent aprovació el planejament des Migjorn es troba adaptat a tota la legislació sobre ordenació del territori i urbanisme vigent (LEN, LSR, DOT, etc), amb la lògica excepció del PTI, aprovat un any després.

Es tracta del primer planejament urbanístic del municipi després de la segregació del municipi des Mercadal, fins en aquest moment es Migjorn es regia per les NS de Mercadal de 1994.

L'adaptació al PTI ha estat aprovada inicialment el 17 de maig de 2007 (BOIB núm. 86 de 9/06/2007). Aquest darrer document és el que tendrem en compte per mesurar l'adaptació del planejament al PDS vigent.

La normativa dedica el capítol 4 a l'Ús comercial i Oficines. L'article 9.4.1 conté la següent definició de l'ús comercial:

Correspon a les activitats així definides en l'article 1 del Pla Director Sectorial d'Equipament Comercial de les Illes Balears (Decret 217/96 de 12 de desembre; BOCAIB n. 9 de 21/1/97 o norma legal que en un futur el pugui substituir.)

S'exclou completament 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.

A l'article 9.4.2 es detallen les categories en les que s'inclouen els establiments segons la seva localització:

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

A l'article 9.4.3 s'estableixen una sèrie de condicions d'accessibilitat i al 9.4.4 es regulen els comerços en planta soterrani.

La regulació segons les distintes qualificacions es conté a la següent taula:

Us Comercial	Categoria
Casc Antic (Clau 1)	Totes
Eixample intensiu (Clau 2)	Totes
Eixample extensiu (Clau 3)	2
Integració (Clau 4)	Prohibit
Conservació Singular (Clau 5)	La mateixa que a l'ordenança que els afecti o de l'entorn excepte el grau de protecció monumental
Indústria i Serveis (Clau 6)	2, 3 ⁽¹⁾
Equipaments (Clau 7)	Prohibit
Zona esportiva (Clau 9)	Prohibit
Residencial turística (Clau 11)	Prohibit
Hotelera (Clau 12) Polígon A	Admès als solars B-1 i B-2 de Sant Tomàs
Hotelera (Clau 12) Polígon B	Admès als solars H-3, H-4, H-5, H-6, H-8, H-9 i B-R-2 de Sant Tomàs
Equipaments urbans Polígon C	Admès
Hotelera (Clau 12) Polígon C	Prohibit

⁽¹⁾ Sempre que en el cas de venda al públic la superfície construïble en conjunt en el bloc administratiu i de serveis no superi el 30 % de la superfície total construïda.

TAULA. Regulació de l'ús comercial a les distintes qualificacions de sòl urbà de les NS des Migjorn

CONCLUSIONS

Són majoria encara els planejaments urbanístics que no s'ajusten a l'objectiu del PDS de definir l'activitat comerç de manera separada a la d'altres activitats econòmiques tal com els serveis personals o les oficines.

Concretament són cinc els municipis que no separen l'activitat comercial d'altres activitats:

- Maó: inclou serveis personals, mercats i escorxadors.
- Ciutadella: inclou serveis personals (perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat i similars).
- Sant Lluís: inclou serveis personals (perruqueries, bugaderia en règim d'autoservei, modista, funeràries i similars).
- Es Mercadal: inclou serveis personals (perruqueries, salons de bellesa, bugaderies i similars).
- Es Castell: inclou serveis personals (perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat i similars).

Una definició independent la trobam als documents d'aprovació inicial dels municipis que estan efectuant una Revisió del seu planejament: Alaior, Ferreries i es Migjorn.

Trobam una limitació en el nombre de metres quadrats edificats que es poden destinar a l'ús comerç en els següents planejaments: Ciutadella, Alaior, Sant Lluís, Ferreries.

En tots els casos s'ha optat per establir el mateix límit que el PDS designa com a màxim: 3,5 m² edificats destinats a ús comerç per habitant equivalent. No hi ha cap planejament que hagi establert límits diferencials segons les distintes zones o barris.

La varietat és la nota dominant a l'hora d'establir prohibicions i condicionaments sobre l'ús comerç en el planejament urbanístic.

Per exemple Maó estableix un percentatge del sostre edificat de la illeta a certes zones (Casc Històric, Carrers de cases alineades), encara que tracta conjuntament el comerç amb les oficines, els serveis i els espectacles. A altres zones només s'admet en planta baixa. Només s'estableix una prohibició global a la Zona 4: Cases aïllades.

El planejament de Ciutadella estableix limitacions a la superfície màxima destinada a ús comerç al Casc Antic, a d'altres zones només es permet l'ús en planta baixa. Es prohibeix a zones concretes del municipi (alguna zona d'ordenació urbana especial, algunes zones residencials turístiques intensives, alguna zona hotelera i a la zona industrial).

El planejament d'Alaior limita l'ús comercial en funció de trams de superfície edificada i de situació de l'immoble. S'estableix una prohibició absoluta a les zones residencials unifamiliar (RU-E) i unifamiliar turística especial (RU-TE).

El planejament de Sant Lluís incorpora la prohibició de l'ús de gran superfície comercial segons les determinacions establertes al PTI. La regulació per zones s'estableix en funció de grups (públic, col·lectiu, privat) i de la situació de l'immoble. Es prohibeix l'ús a la zona residencial extensiva baixa 1 i a distintes zones turístiques (residencial extensiva unifamiliar, residencial extensiva concentrada, hotelera I-II, Llogaret turístic de Binibèquer).

El planejament des Mercadal és l'únic que distingeix dos tipus d'ús comercial, per tal de distingir els grans establiments. A l'hora de regular l'ús per a les distintes zones no es fa cap referència a aquesta duplicitat. En algunes zones s'admet el comerç en planta baixa (Zona 1 Conservació de la tipologia). Es prohibeix a algunes subzones turístiques d'Arenal d'en Castell, Coves Noves, Port d'Addaia, i Punta Grossa). També es prohibeix a subzona d'equipaments 8a. En algunes subzones turístiques de Platges de Fornells es limita l'ús comercial a un màxim del 50 % de la zona ocupada en planta baixa.

El planejament de Ferreries també incorpora la prohibició de l'ús de gran superfície comercial segons les determinacions establertes al PTI. La regulació per zones es fa de manera anàloga a Alaior, és a dir en funció de trams de superfície edificada i de situació de l'immoble. Es prohibeix l'ús a la Zona Residencial Unifamiliar (RU) i a la Zona Urbana Singular (ZUS).

El planejament des Castell estableix la regulació de l'ús comerç més simple ja que no introdueix cap limitació segons la dimensió o la situació. Es prohibeix a les Zones d'edificació en illeta tancada 1.4, zona residencial unifamiliar extensiva baixa 2.1.1, zona residencial unifamiliar extensiva baixa II 2.1.3, zona residencial unifamiliar extensiva baixa II 2.1.4 i a la zona industrial (4).

El planejament des Migjorn també incorpora la prohibició de l'ús de gran superfície comercial segons les determinacions establertes al PTI. La regulació s'estableix en funció de la situació, aplicant a més una sèrie de normes sobre accessibilitat i normes

específiques per al soterranis. Es prohibeix a la zona d'Integració (clau 4), equipaments (clau 7), zona esportiva (clau 9), residencial turística (clau 11) i hotelera polígon C (clau 12). Als polígons A i B de Sant Tomàs s'indica els solars on és possible l'ús.

EL COMERÇ AL DETALL

Factors condicionants del comerç al detall de Menorca

- La **insularitat** suposa una limitació molt clara de l'espai econòmic, amb els avantatges i inconvenients que això suposa per a les activitats comercials. Un espai econòmic insular implica un mercat limitat, però també una barrera per a la competència externa, per això, la insularitat és un factor determinant en el nombre i tipologies d'activitats comercials. Els costos de transports sempre són més cars a una illa, per això el proveïment de productes és més costós per als comerços menorquins podent repercutir al preu final dels productes.
- **L'activitat econòmica turística** és un clar factor de caracterització de l'estructura comercial menorquina. L'entrada de turistes, que a l'any 2006 fou de 1.093.539 segons dades de l'INESTUR, suposa una demanda addicional per al comerç menorquí i l'aparició d'oferta especialitzada en aquest mercat (souvenirs, per exemple). A causa de l'estacionalitat del turisme, a l'hivern es dona un sobredimensionament de l'oferta de comerç destinat a aquest col·lectiu.
- **L'organització territorial** de Menorca, és a dir, la distribució de la població i dels nuclis urbans de l'illa, influeix en la localització dels comerços i en els hàbits de la demanda. La majoria de la població de l'illa es concentra en els nuclis, essent poc important el pes del poblament dispers. El sistema de nuclis té una organització bipolar, en el que Ciutadella i Maó presenten més quantitat i varietat de comerços, sobretot dels destinats a compres ocasionals.

El sistema de xarxa viària de Menorca s'organitza entorn a la carretera Me-1 que uneix Ciutadella i Maó, on hi ha la major part de la població resident de l'illa i, en conseqüència, l'oferta comercial. Els nuclis litorals estan millor comunicats amb aquest eix transversal que entre si mateixos.

Activitat Comercial Menorquina

Organització territorial

1. Escassa població dispersa, afavoreix la concentració comercial.
2. Sistema bipolar (Ciutadella –Maó) de dos centres rectors d'activitat comercial.
3. Existència de nuclis poblats estacionalment que dificulta la existència d'una demanda estable i la conseqüent oferta comercial.
4. Sistema de comunicació viària concentrada a l'eix de la carretera Me-1 dificulta la comunicació dels nuclis costers desvirtuant els temps de desplaçaments entre els nuclis de la costa.

Influència de l'economia turística

5. Major volum de demanda als mesos d'estiu.
6. L'estacionalitat pot sobredimensionar l'oferta a l'hivern.
7. Demanda més diversa.
8. Necessitat d'adaptar l'oferta als gustos dels turistes i a les seves circumstàncies.

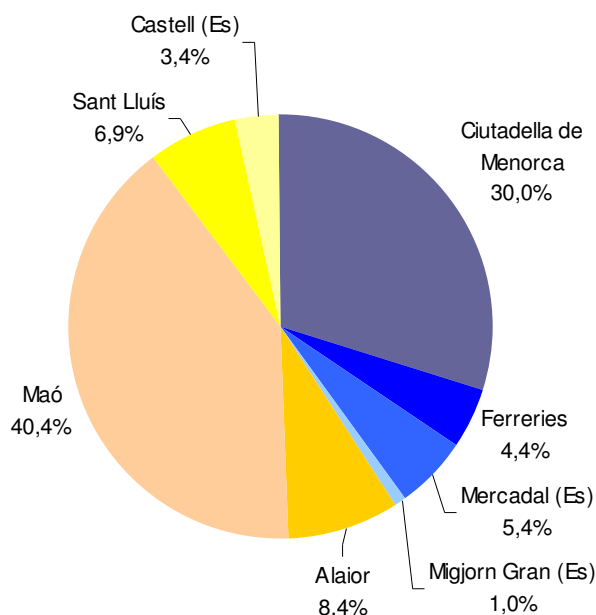
Insularitat

9. Demanda limitada.
10. Protecció de l'oferta front competidors externs.
11. Major cost de proveïment, pot repercutir en els preus finals

Distribució interna del comerç al detall a Menorca.

L'Anuari Econòmic de la Caixa atorga a Maó el paper de capçalera comercial de l'illa, encara que també Ciutadella té una posició preeminent. L'organització territorial de l'illa beneficia a Maó com a capçalera comercial, tot i que ambdues localitats tenen el mateix pes demogràfic.

L'índex d'activitat comercial al detall de Menorca de "la Caixa" serveix per tenir una idea la distribució interna de l'activitat comercial per municipis, si es compara el valor del índex a cada municipi i es relaciona percentualment amb el total insular s'observen les dades mostrades al següent gràfic.



Distribució de l'índex comercial al detall de Menorca entre els municipis

Per municipis, aquell que té més pes en la distribució de l'activitat comercial minorista és Maó, seguit per Ciutadella, ambdós municipis sumen el 70 %. Es Castell i Alaïor, tot i tenir volums demogràfics similars, presenten índexs comercials molt dispars. El motiu d'aquestes diferències és la funció clarament residencial des Castell, que s'explica per la seva proximitat a Maó.

Densitat comercial

La densitat comercial del 2005 de Menorca (33,05) era superior a la de les Illes Balears (41,13) i a la de l'estat (46,72). Aquest indicador ens informa del número d'habitants que hi ha per activitat comercial. Per tant, com menor sigui el número de l'indicador, major serà la densitat comercial. Això és conseqüència de la influència del turisme i de la insularitat. Igualment, aquesta superioritat també es manifesta en l'estudi de la ràtio de metres quadrats de superfície comercial per habitant de Menorca (2,95), en comparació amb les Illes (2,87) i tot l'estat (2,47), segons xifres del 2006.

Caracterització tipològica del comerç al detall

Es pot classificar les activitats comercials al detall de la següent manera:

Alimentació	comerç tradicional alimentació
	supermercats alimentació
No alimentació	vestit i calçat
	llar
	Resta no alimentació
Mixt i altre	Gran magatzems
	Magatzems populars
	Ambulant i mercats
	Altres comerç

Els comerços al detall destinats a l'alimentació són els més nombrosos. En total suposen el 30,5% de tots els comerços, però la seva superfície amb prou feines arriba al 15% del total. Això implica que són comerços eminentment petits. Els grans magatzems representen només un 4,3% de la superfície del comerç al detall. I són els destinats a vestit i calçat, llar i resta de no alimentació els que presenten més superfície.

La superfície de comerç al detall tradicional d'alimentació està repartida entre els diferents municipis. Així entre Maó i Ciutadella representen poc més de 53 %. Per altra banda, la superfície de supermercats està concentrada a Maó (40,2%) i Ciutadella (31,3%). Els segueixen Mercadal i es Castell amb dades properes al 8%, el primer per les zones turístiques i el segon per estar prop de Maó.

Quant al comerç al detall no destinat a alimentació, també és notòria la concentració a Maó (42,7%) i a Ciutadella (30,3%), seguits per Alaior (10,1%) i Ferreries (7,4%) perquè estan més allunyats. Un dels casos més acusats de concentració és el de tendes de roba i calçat, de manera que Ciutadella i Maó concentren el 79,3%.

Finalment s'ha de dir que els hipermercats i els magatzems populars es reparteixen entre l'àrea de Maó (Maó i Sant Lluís) i la de Ciutadella. En tots dos casos es mostra una clara preponderància de l'àrea de Maó, més significativa en el cas dels hipermercats (85,4%) que no en el dels magatzems populars (63,8).

A la taula següent es relaciona la superfície comercial total amb el nombre d'activitats per cada tipologia de comerç.

Tipologia de comerç	Superfície (m ²)	Nombre d'establiments	Superfície mitjana
comerç tradicional alimentació	16.457	716	22,98
supermercats alimentació	21.537	84	256,39
vestit i calçat	35.305	482	73,25
llar	66.217	426	155,44
resta no alimentació	79.836	733	108,92
grans magatzems	0	0	0,00
hipermercats	11.185	6	1864,17
magatzems populars	606	3	202,00
ambulant i mercats	0	71	0,00
altre comerç	26.300	104	252,88

Superfície comercial al detall segons tipologia de comerç i superfície mitjana

Distribució municipal de les activitats comercials

La distribució del comerç a nivell de municipi està clarament influenciat per factors territorials com ara la presència de zones turístiques, distribució de la població, proximitat als grans eixos de comunicació viaris i a l'aeroport i ports, proximitat als centres (Ciutadella i Maó) del sistema bipolar menorquí.

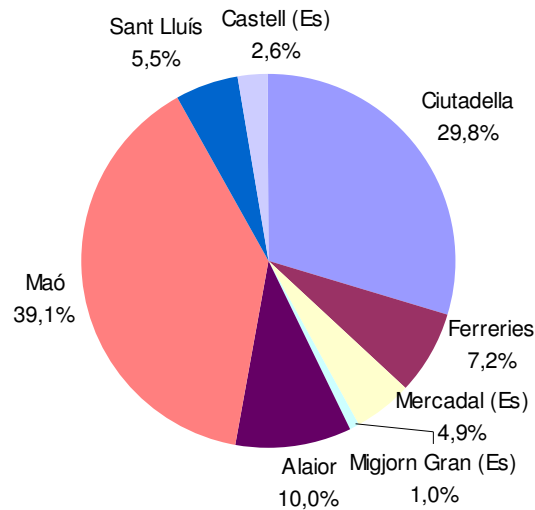
El següent gràfic mostra la distribució absoluta d'activitats comercials per municipis i la densitat comercial (nombre d'habitants / nombre d'activitats) al 2005.

	Nº activitats	Densitat comercial
Maó	977	28,32
Ciutadella	818	32,97
Alaior	294	29,49
Mercadal (Es)	143	29,76
Ferrerries	125	35,33
Sant Lluís	123	47,68
Castell (Es)	106	70,19
Migjorn Gran (Es)	39	36,13

Evolució de les activitats comercials per municipis 2005

Les dades de densitat comercial mostren com Maó és el nucli més especialitzat de l'illa pel que fa a l'activitat comercial. La presència de Maó fa que els municipis de Sant Lluís i es Castell situats molt a prop d'aquest tinguin una densitat comercial molt baixa, sobretot es Castell, el nucli principal del qual està pràcticament unit a la ciutat de Maó. Aquests dos municipis tenen una major especialització residencial

La distribució de la superfície del comerç al detall segon tipus i municipi era al any 2005 la següent:



Percentatge de la superfície comercial al detall segons municipi

La superfície comercial està distribuïda majoritàriament entre Maó i Ciutadella, tots dos municipis suposen el 68 % de la superfície comercial de l'illa, la resta de municipis en conjunt tenen un pes corresponent amb el seu pes demogràfic, destaca mínimament Alaior amb un 10% de la superfície comercial al detall i, un fet remarcable és que municipis més poblats com Sant Lluís i es Castell tenen superfícies relativament petites respecte a municipis menys poblats com es Mercadal i Ferreries.

EL COMERÇ A L'ENGRÒS

Factors condicionants del comerç a l'engròs de Menorca

Els tres factors descrits pel comerç al detall també tenen la seva influència en la caracterització del comerç a l'engròs. Com que el client d'aquest tipus de comerç no és el consumidor final, les pautes de localització i de dimensionament són diferents.

El comerç a l'engròs de Menorca també té el seu mercat limitat a l'àmbit geogràfic insular i el seu ritme econòmic també ve condicionat per l'activitat turística, però la seva localització depèn més de les infraestructures de transport i en alguns casos de l'existència de superfícies adequades de sòls industrials i comercials.

Aquesta tipologia de comerç no és present als nuclis turístics. D'aquesta manera l'activitat econòmica turística de l'illa influeix en el volum de vendes del comerç però no condiciona el seu funcionament.

Distribució interna del comerç al detall a Menorca.

L'anuari econòmic de la Caixa destaca la importància de Maó (48%) en l'activitat comercial a l'engròs. En aquest cas, el pes del municipi de Ciutadella és inferior (26,9%) que en el cas del comerç al detall, a causa de la presència a Maó d'una millor infraestructura portuària, d'una millor comunicació per terra amb els diferents municipis i de la presència de l'aeroport. La resta de municipis té una presència menor d'aquesta activitat, llevat el cas d'Alaior, on s'hi troba un 11,1% de l'activitat comercial a l'engròs de l'illa.

Comparació del pes del comerç a l'engròs a Menorca amb la CA i Espanya

El pes del comerç a l'engròs de Menorca (87,8%) és lleugerament inferior al de Balears (89,1%). A Menorca i a Balears l'activitat comercial a l'engròs té menys importància en l'economia, o genera menys activitat, que en el conjunt de l'estat espanyol, essent un 12 % inferior a Menorca que a Espanya.

Densitat comercial

Al 2005 Menorca presentava una densitat de 231,81 habitants per cada activitat comercial a l'engròs. Aquesta densitat és superior a la de Balears que era de 246,89 habitants per activitat, però era inferior a la d'Espanya que era de 226 habitants per activitat.

Ja que el consumidor final del producte comercial no és el client del comerç a l'engròs, es pot calcular la densitat comercial a l'engròs en relació al nombre d'activitats al detall presents a l'illa. Al 2005 hi havia una densitat a Menorca de 7,09 activitats al detall per cada comerç a l'engròs, mentre que a la CA aquesta relació era de 6.

Caracterització tipològica del comerç a l'engròs

El 41,7% del comerç a l'engròs és de matèries primeres agràries (alimentació, begudes i tabac, fet que s'explica fàcilment per la gran quantitat de comerços al detall destinats a l'alimentació presents a l'illa. Aquests comerços són els que presenten una necessitat major d'abastament de productes ja que es tracta d'un consum quotidià.

La segona categoria més nombrosa és la corresponent a altre comerç interindustrial (especialment de materials de construcció). La resta de categories tenen una presència, en nombre d'activitats, molt inferior, perquè en general, comercialitzen productes de consum més durador i menys quotidià (mobles, vehicles, maquinària, minerals, etc.).

Els comerços a l'engròs de productes alimentaris, begudes i tabac es troben, sobretot, a Maó (35,9%), Ciutadella (28,8%) i Alaior (16,0%). Els comerços a l'engròs de

materials interindustrials es concentren a Maó (73,3%). La resta de tipologies de comerços a l'engròs segueixen un patró similar de distribució territorial, exceptuant el comerç a l'engròs d'articles tèxtils, calçat i pell es concentra sobretot a Ciutadella (46,9%).

A la taula següent s'analitza la distribució de les activitats majoristes per municipi en relació a la població resident i el nombre d'activitats comercials al detall, que fan d'intermediari entre el consumidor final i el comerç a l'engròs.

municipi	pob 2005	Comerç l'engròs	Comerç detall	hab/act engròs	Activitats al detall/engròs
Ciutadella	26972	113	818	238,69	7,24
Ferrieres	4416	10	125	441,60	12,50
Mercadal (Es)	4255	6	143	709,17	23,83
Migjorn Gran (Es)	1409	0	39	ND	ND
Alaior	8671	48	294	180,65	6,13
Maó	27669	160	977	172,93	6,11
Sant Lluís	5865	18	123	325,83	6,83
Castell (Es)	7440	19	106	391,58	5,58

Relació entre les activitats a l'engròs, població resident i comerç al detall.

EL COMERÇ AMBULANT

Es tracta d'un tipus de comerç present a l'illa des de sempre amb una presència habitual als mercats i fires de les diferents localitats, normalment amb dies i horaris prefixats.

Per les característiques territorials d'aquest pla, no es pot regular aquest tipus de comerç, ja que el PDSC només regula aspectes lligats amb el territori i l'urbanisme i qualsevol tipus de regulació ha de ser de tipus sectorial com la que ja existeix. No obstant això em volgut deixar constància de la presència d'aquesta modalitat de comerç.

ELS COMERÇOS DE MENORCA SEGONS L'IAE

Dels vuit municipis de l'illa, tan sols s'han estudiat les dades de l'IAE de cinc d'ells: Maó, Alaior, es Mercadal, Ferreries i es Migjorn. D'aquests, es Mercadal no compta amb les superfícies dels establiments. La resta de municipis presenten registres molt incomplets, probablement perquè només inclouen les empreses que paguen l'IAE, i per tant no s'han inclòs a l'anàlisi.

Per als municipis dels quals es disposi de la superfície es calcula la superfície comercial per habitant equivalent, segons la fórmula establerta al PDS de 1996. Aquest paràmetre, una de les disposicions més importants del pla director, s'empra per establir un sostre màxim de superfície comercial edificada destinada a comerç al detall (exclosa la superfície edificada de les grans superfícies) per habitant equivalent. En principi es fixà un límit de 3,5 m² per hab. equivalent per ser la xifra resultant en el municipi de major densitat comercial de Balears en aquelles dates, el municipi de Maó

Les dades disponibles sobre l'IAE i les superfícies comercials per habitatns equivalents es presentrn la següent taula:

Municipi	Núm. activitats	Detall	Ingròs	Sup. Comerç al detall (m ²)	m ² / hab. eq
Maó	1.173	1.006 (86 %)	167 (14 %)	113.223	3,67
Alaior	262	218 (83 %)	44 (17 %)	24.896	2,20
Ferreries	126	117 (93 %)	9 (7 %)	15.063	3,00
Migjorn	32	32	0	1.783	0,75
Mercadal	139	133 (96 %)	6 (4 %)	-	-

Taula resum dels comerços de Menorca, per municipis

Maó continua essent el municipi amb més dotació d'equipaments comercials per habitant equivalent. També cal destacar l'elevat nombre d'establiments dedicats a la reparació d'automòbils que hi ha al terme.

Els comerços als detall més nombrosos als municipis analitzats són els dedicats a la roba i complements, seguits en segon lloc pels establiments dedicats al parament, ferreteria i decoració. Si tenim en compte la superfície ocupada els tipus més importants són els dedicats a la reparació d'automòbils i bicicletes i el dedicat als mobles.

Es Migjorn presenta peculiaritats derivades del seu pes demogràfic. Així els establiments més nombrosos i els que ocupen major superfície són els dedicats als productes alimentaris i begudes. També és el municipi que presenta una menor dotació comercial mesurada segons la superfície per habitant equivalent.

Pel que fa a la localització dels comerços cal destacar la concentració que es produeix als polígons industrials, que oscil·la entre el 23 % de Maó i el 10 % de Ferreries. Pel que fa a concentració de comerços a les zones turístiques tenim en primer lloc es Migjorn (40 % a Sant Tomàs), seguit per Alaior (15 % a les zones turístiques del terme).

ELS COMERÇOS DE MENORCA SEGONS EL CENS ELABORAT EN EL MARC DELS TREBALLS DEL PLA DIRECTOR SECTORIAL

En el marc dels treballs de la Diagnosi del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials s'ha elaborat un cens dels establiments comercials de l'illa de Menorca. El cens consta de 2.217 establiments, repartits per municipis de la següent manera:

Municipi	Nombre d'establiments	Percentatge
Maó	859	38,8
Ciutadella	699	31,5
Alaior	211	9,5
Ferreries	86	3,9
Mercadal	117	5,3
Sant Lluís	117	5,3
Es Castell	89	4,0
Es Migjorn	39	1,8
Total	2217	100

Per a l'assignació de l'activitat s'ha emprat la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques 1993 (CNAE-93), la qual s'estructura en els tres següents grans grups:

Epígrafs 50* : inclou els establiments dedicats a la venda de vehicles, dels seus accessoris, de carburants..

Epígrafs 51*: inclou els intermediaris del comerç i els establiments dedicats a la venda a l'engròs.

Epígrafs 52*: inclou els establiments dedicats a la venda al detall i la reparació d'estrís personals i domèstics.

Del cens es pot destacar que un sol grup, el 524 (altre comerç al detall d'articles nous en establiments especialitzats), acull a més de la meitat dels establiments comercials (56,1 %). Els epígrafs més representats d'aquest grup, amb percentatges superiors al 5 % del total d'establiments, són : els dedicats a la roba (17,3 %), al calçat i articles de cuir (5,2 %), als mobles (5,2 %) i l'epígraf d'altre tipus de comerç al detall (9,7 %).

El segon gran grup és el 522, dedicat als aliments, begudes i tabacs en establiments especialitzats, són 312 establiments. Entre aquests establiments el predomini correspon als dedicats a la venda de pa i productes de forn, confiteria i pastisseria (6,7 % sobret total d'establiments).

Finalment el tercer gran grup és el 521, de venda al detall en establiments no especialitzats. Són un total de 177 establiments, destacant els supermercats entre 400 i 2.500 m², que comptabilitzen un total de 81 establiments.

OPINIÓ DE LES ASSOCIACIONS COMERCIALS I VEÏNALS DE MENORCA

Les principals preocupacions de les associacions consultades són:

- La marcada estacionalitat del turisme és font d'una bona part dels problemes que pateix el comerç menorquí.
- Es percep una saturació comercial amb excés d'establiments.
- L'aparcament és percebut com un dels grans problemes. Els clients es desplacen en aquells centres que disposen d'aparcament fàcil.
- La cada vegada més abundant presència d'usos comercials en els polígons és una de les amenaces més fortes cap al comerç tradicional dels pobles. Aquesta nova circumstància condueix cap a la desertificació dels centres.
- Les grans superfícies són un altre dels factors que més preocupen als comerciants de tots els pobles, que en la majoria de casos es veu com una amenaça conjunta amb el comerç en els polígons.
- Les temporades de rebaixes són massa llargues i que comencen massa prest, sense tenir en compte les especials condicions de l'illa.
- La cada cop més freqüent sortida de l'illa (a Mallorca o la península) per a realitzar certs tipus de compres.
- Insuficient senyalització de les zones o dels establiments comercials.
- En relació amb l'estacionalitat, s'ha de remarcar la manca de professionalitat dels treballadors en molt dels sectors, especialment a les zones turístiques.

Les propostes que es desprenen de les reunions amb les associacions són les següents:

- Mesures per a limitar l'excés d'oferta comercial.
- Limitar les dimensions dels nous comerços, excepte per a determinats tipus de comerços que per la seva tipologia necessiten molt espai.
- Que els períodes de rebaixes siguin diferents de la resta de Balears i que el seu començament i duració s'estableixin des de Menorca.
- Actuacions en el sentit de senyalitzar adequadament els accessos i les zones d'aparcament de les zones comercials a cada poble o zona turística.
- Plans de formació i millora dels professionals.
- Pla de dinamització a nivell insular o diversos plans locals que ajudin a un cert creixement del sector.
- Crear i potenciar marques de qualitat o de poble, com a sinònim de qualitat per a productes típicament menorquins.

MAGNITUDS ECONÒMIQUES DEL COMERÇ A MENORCA

HÀBITS DE COMPRA

Els hàbits de compra s'han estudiat a partir de l'enquesta realitzada ex-profeso entre el 15 d'agost i el 27 de setembre de 2007.

Per conèixer els hàbits generals de compra dels consumidors a l'illa de Menorca es varen realitzar dues enquestes, una dirigida als residents i una dirigida als turistes i visitants. El nombre total de persones enquestades va ser de 800, de les quals 500 es feren a residents dels nuclis tradicionals i les 300 restants a turistes i visitants de les zones turístiques.

Les 500 enquestes als residents s'han fet en els vuit nuclis tradicionals capçalera de municipi, i s'han repartit mantenint una certa proporcionalitat amb la població de cada nucli.

Anàlisi dels resultats de l'enquesta als residents

Perfil de l'usuari

El perfil de l'usuari és de manera majoritària (65 %) una dona de 25 a 44 anys. Aquest patró es compleix a tots els municipis on el percentatge de dones enquestades és sempre superior al 60 %.

En quant al nombre de persones per a les quals es fa la compra, majoritàriament és de dues (un 36 % dels enquestats), repetint-se el patró a tots els municipis de l'illa, tot i que més d'un 73% dels enquestats fan la compra per a 3 o menys persones.

Tipus de comerç on es fan les compres habitualment segons tipus de productes

Alimentació

Majoritàriament els productes d'alimentació es compren als supermercats (41 % dels enquestats) seguit per les botigues locals i els mercats municipals.

Les excepcions al patró les trobem a pobles on la majoria dels enquestats fa les compres d'alimentació a les botigues: Ferreries (68 %), es Mercadal (44 %), es Migjorn (48 %) i a Maó, on el 50% dels enquestats fan les compres d'alimentació al mercat municipal.

Drogueria i neteja

Es tracta d'un dels tipus de producte que de forma més clara es compra a un tipus determinat de comerç, en aquest cas als supermercats / grans superfícies, on manifesten comprar els productes de neteja fins a un 79 % dels enquestats.

Com a dades a destacar cal citar que aquest percentatge arriba fins a un 90% a Sant Lluís i que es Mercadal és el poble on més gent compra aquest productes a les botigues, concretament fins a un 36% dels enquestats.

Roba i sabates

Tal com ocorria en el cas anterior, els enquestats trien de forma masiva un tipus d'establiment per a realitzar les seves compres de roba i sabates. En torn al 90% dels menorquins realitzen aquestes compres a botigues especialitzades, concretament un 89% al conjunt de l'illa.

Com a dades a destacar cal citar Ciutadella i Alaior, on els percentatges s'acosten al 100%, es a dir a la totalitat de la mostra estudiada enquestada.

Productes de la llar

En la compra de productes de la llar es dona un fet que crida l'atenció, ja que es produeix una divisió molt clara entre l'est i l'oest de l'illa; mentre a l'est (Maó, es Castell i Sant Lluís), la gent manifesta majoritàriament comprar a les grans superfícies, a la resta de municipis percentatges sempre per sobre del 60% afirmen que fan aquest tipus de compra a les botigues. Aquesta divisió de les respostes dona com a resultat que no hi hagi una tipologia clarament dominant com ocorria en els casos anteriors, i així ens trobem que les botigues que és el tipus de comerç majoritari, no arriba al 50% del total.

Oci, cultura, esports

Tot i l'elevat percentatge que manifesta no saber on fa aquest tipus de compres (10% de la mostra insular), queda molt clar en els resultats que es un tipus de compra que es realitza de forma pràcticament generalitzada a les botigues, sense cap dada municipal que s'aparti d'aquesta norma.

Temporalitat de les compres i localització de les compres segons tipus de productes

Alimentació

Destaquen els baixos percentatges que de persones que compren els productes d'alimentació en el seu propi poble a es Migjorn (24%) i Sant Lluís (32%), essent tots els resultats dels altres pobles molt similars, excepte el de Ferreries, on un percentatge més elevat dels entrevistats (68%) manifesta realitzar les seves compres en el poble.

Neteja i drogueria

A cinc municipis el percentatge de població que compra els productes de neteja i drogueria en el seu propi poble, està entorn del 50%, i cal destacar les excepcions de Maó i Sant Lluís, tots dos per sobre del 80% i es Migjorn, on només un 4% afirma comprar en el poble i un 56% manifestar comprar a Maó o altres poblacions.

Roba i esports

En el comerç de roba i sabates, i insistint en els alts nivells de gent que no respon, com a dades a destacar tenim els alts índexs de entrevistats que compren al seu propi poble a Ciutadella, Ferreries, Maó i Sant Lluís, i els molts baixos nivells de compra al mateix poble que hi ha a es Mercadal, Alaior i especialment a es Migjorn.

Productes per la llar

A mida que els productes són més especialitzats i les compres menys regulars els resultats mostren oscil·lacions més amples i hi ha més marge per a la subjectivitat. Malgrat això destaca que a es Migjorn tots els entrevistats afirmen que van a comprar a altres llocs i els altíssims percentatges que a Sant Lluís i Maó afirmen comprar en el propi poble.

Tracte personal

A la pregunta sobre on es rep un millor tracte personal, ha hagut una majoria aclaparadora dels que opinen que a les botigues és el tipus d'establiment on es rep un millor tracte personal.

Fins a un 68% dels entrevistats consideren que a les botigues del poble reben un millor tracte personal, seguit per els mercats municipals, amb un 15% del total.

La major part dels enquestats (48 %) considera que el millor servei es dona als supermercats, molt per davant de les botigues del poble, que queden en segon lloc amb un 21 %.

Els resultats es repeteixen també a tots els pobles, i cal destacar la bona percepció sobre el tracte que es dona en els dos municipis amb mercats municipals importants, on més d'un quart de la població opina que és el lloc on es rep una millor atenció personal.

Servei

La major part dels enquestats (48 %) considera que el millor servei es dona als supermercats, molt per davant de les botigues del poble, que queden en segon lloc amb un 21 %.

Només en el cas des Mercadal queden en primer lloc les botigues del poble, escollides pel 56 % dels enquestats. En el costat contrari, criden l'atenció les respostes dels residents a Sant Lluís i es Castell, on només un 2% i cap dels entrevistats opinen que les botigues o els mercats del poble ofereixen el millor servei.

Preus més econòmics

En relació en els preus i quin és el tipus de comerç més econòmic, la majoria dels enquestats (51%) consideren que els millors preus són els ofertats pels supermercats.

Novament són es Castell i Sant Lluís, amb un 66% del total, els municipis on aquesta opinió és més elevada; per altre banda, a Ferreries i es Migjorn opinen que és més barat sortir fora de l'illa. En cap poble es considera que siguin més econòmics les botigues o mercats locals.

Dia preferit per fer les compres no diàries

A un dels temes que més coincidència es troba, és el dia de la setmana preferit per a fer les compres no diàries. Amb lleugeres diferències, a tots els municipis els dies preferits són el dissabte (37 % dels enquestats) seguit pel divendres (20 %).

Horari preferit per a fer les compres

Pel que fa a l'horari, a nivell insular, manifesten la seva preferència per la franja horària del matí, de 9 a 14 hores, (39 % dels enquestats) quedant en segon lloc la franja horària de la tarda, de 17 a 20 hores, (30 %).

No obstant això, es pot observar com hi ha un cert equilibri entre el matí (que és la franja preferida a tots els municipis menys es Migjorn i Ciutadella) i la tarda (la franja preferida a Ciutadella), ja que en cinc municipis la diferència entre les dues franges horàries es inferior als 4 punts percentuals.

Cas curiós és es Migjorn, on la franja horària preferida és el migdia, tot i que amb un percentatge similar a la resposta obtinguda per el matí i la tarda.

Sistema de pagament utilitzat habitualment

El sistema de pagament més emprat és l'efectiu (55 %) mentre que els sistemes de targetes (de crèdit i de dèbit) són emprats pel 45 % restant a nivell insular.

Per municipis no es detecta cap significació especial, essent es Castell, Maó i es Migjorn, els pobles on més de la meitat de la mostra utilitzen habitualment la targeta de crèdit

Criteris a l'hora de valorar on fer les compres

Aquesta pregunta pretén conèixer els criteris més considerats a l'hora de decidir comprar uns productes o uns altres, els resultats per ordre de preferència són:

- La qualitat: un 52 % dels enquestats manifesta que és un criteri molt emprat.
- La varietat i el bon servei: un 60 % dels enquestats manifesta que és un criteri bastant emprat.
- Les ofertes: un 59 % dels enquestats manifesta que és un criteri bastant emprat.
- El preu: en un 50 % dels enquestats.
- L'aparcament: un 43 % dels enquestats.
- La proximitat: un 41 % dels enquestats.

Es a dir, i intentant fer un resum de quin seria el criteri seguit per a triar el lloc on es fan les compres, podríem establir que seria un lloc que ofereixi qualitat, varietat i bon servei, sense que en principi sigui un dels valors més important el de la proximitat

Com selecciona els productes que compra ?

Amb aquesta pregunta s'ha intentar esbrinar quins criteris són els més importants per a decidir on fer les compres i quin són els criteris que més influeixen en la compra, en base a les respostes donades pels enquestats els criteris majoritaris per seleccionar on es fan les compres, són els següents, per ordre de preferència :

El primer criteri per a triar els productes comprats, sembla ser que es produeixin ofertes, qualitat, varietat, ja que fins al 92% dels enquestats manifesten que decideixen en funció d'això.

El segon criteri més anomenat és el de comprar productes de Menorca sempre que sigui possible, que és utilitzat bastant o sempre per el 67% dels enquestats.

En tercer lloc i a una considerable distància, només amb el 45% dels enquestats, ens trobem amb la decisió en funció de que el producte sigui barat.

I el quart criteri, seguit per el 42 % dels enquestats seria que el producte sigui conegut.

En principi només un 10% manifesta que trien bastant en funció dels productes més cars.

Els criteris poden ser complementaris i que per tant es poden guiar per més d'un d'ells a l'hora de decidir quin producte es compra.

Per municipis és un produeix una gran variació en els criteris preferits entre els diferents pobles:

- A Alaior: ofertes-qualitat (93% bastant/sempr), coneixement del producte (53% bastant/sempr), producte de Menorca (55 % bastant/sempr).
- A es Castell: ofertes-qualitat (100% bastant/sempr), producte de Menorca (76% bastant/sempr), que siguin barats (68 % bastant/sempr).
- A Ciutadella: ofertes-qualitat (79% bastant/sempr), producte de Menorca (75% bastant/sempr).

A Ferreries: ofertes-qualitat (90% bastant/sempr) coneixement del producte (78% bastant/sempr).

Així a Maó l'ordre de preferències seria: ofertes-qualitat (97 % bastant/sempr), producte de Menorca (82% bastant/sempr), preu econòmic (81 % bastant/sempr).

A Mercadal: ofertes-qualitat (86% bastant/sempr), coneixement del producte (64 % bastant/sempr), producte de Menorca (52% bastant/sempr).

A Migjorn: ofertes-qualitat (100% bastant/sempr), coneixement del producte (68 % bastant), essent molt poc valorat que sigui barat o car i que sigui de Menorca.

A Sant Lluís: ofertes-qualitat (100% bastant/sempr), producte de Menorca (86% bastant/sempr), preus econòmics (66 % bastant/sempr), essent poc valorat que un producte sigui conegut o que sigui car.

Compres per internet

A la pregunta sobre la realització de compres per Internet una majoria dels enquestats (59 %) afirma que mai fa compres d'aquest tipus, seguit per un 29% que afirmen que les realitzen algun cop.

Per municipis, a tots trobem que més de la meitat dels enquestats no compren mai per internet, obtenint els percentatges més elevats a Sant Lluís (76%) i es Mercadal (70%) que mai compren per internet.

En el cas contrari trobem Ferreries, on un 64% dels entrevistats manifesten comprar alguna vegada o sovint a la xarxa, un percentatge de la població molt elevat i que probablement sigui l'avançada d'una tendència que s'anirà incrementant fortament en els propers anys.

A les persones que varen contestar que compraven a internet sovint o alguna vegada, se'ls va preguntar per els tipus de productes que havien comprat; les respostes, són similars a tots els pobles i per ordre de major a menor els productes que es compren són: passatges, roba, oci, musica, llibres, electrònica. Cal fer esment igualment que a Maó i es Castell també es varen citar els productes d'alimentació.

Confiança en internet

A nivell insular el nivell de confiança que ofereix realitzar les compres per Internet, dóna un resultat ambivalent ja que un 37 % dels enquestats manifesta que no confia gens en les compres per internet mentre que un 37 % afirma que confia bastant.

A nivell municipal, els resultats són igualment molt variables ja que a Maó, Ferreries, es Castell els enquestats mostren alts nivells de confiança en la realització de compres per la xarxa, mentre que a Ciutadella, Alaior, es Mercadal, Sant Lluís i es Migjorn predominen els baixos nivells de confiança. En el cas de Ferreries la correlació entre gent que es mostra confiada en la xarxa i gent que realitza les compres sembla lògica, no així en els casos des Castell i Maó, on hi ha més gent que creu que la xarxa és segura que la que ha realitzat compres per ella

Compra de productes de menorca

El 49 % dels enquestats afirma que compra habitualment productes alimentaris, el 47 % compra de vegades productes de pell i sabates. El 43 % compra de vegades artesanía de Menorca

Alimentació

Els percentatges d'enquestats que manifesten comprar productes d'alimentació menorquins habitualment o sempre són molt elevats i superen el 50% en tots els municipis excepte es Migjorn i Ferreries, on la resposta més majoritària és "de vegades o habitualment" que engloben el 92% i el 90% respectivament; també són els dos municipis que tenen un percentatge més alt (tot i això és baix) de enquestats que manifesten no comprar "mai" productes d'alimentació menorquins, en els dos casos del 8%.

Potser a nivell insular i de forma global, el que és interessant és la dada que afirma que només un 3% manifesten no comprar "mai" productes menorquins d'alimentació.

Artesania

En productes d'artesanía, els percentatges d'enquestats que afirmen no comprar mai productes fets a Menorca és molt elevat i segurament es deu a que moltes d'aquestes persones tampoc compren mai artesanía, fins a quatre municipis (Alaior, Ferreries, Maó i es Migjorn) l'interval més nombrós és "mai", amb xifres per sobre del 50% a es Migjorn (64%) i a Ferreries (76%), curiosament també els dos pobles que tenien el percentatge més elevat de persones que tampoc compraven mai productes d'alimentació fets a l'illa.

Pell / Sabates

En el cas de les sabates i la pell, destaquen els intervals "de vegades / habitualment", que en tots els municipis superen el 60%, arribant als màxims a es Migjorn (80%), Maó, Sant Lluís i es Castell (84%) i Ferreries (86%).

Per contra, els percentatges més elevats (per sobre del 20%) d'enquestats que afirmen no comprar mai sabates o productes de pell fets a Menorca, es dona a es Migjorn i es Mercadal amb un 20% i a Alaior, on un 23% dels enquestats manifesta no comprar mai aquests productes menorquins. A nivell insular un 15% no els compren mai, un 47% de vegades i un 37% estaria en el interval habitualment o sempre.

Altres Productes

Probablement degut a la pròpia indefinició del concepte "altres productes fets a Menorca", el nivell de respostes que no ho saben o no contesten és tan alt, que no es poden extreure gaire conclusions d'aquesta pregunta; en tot cas i un cop descartats els "NS/NC", queda com a dada interessant l'alt nivell (entre un 20 i un 50 per cent) dels entrevistats que manifesten comprar productes menorquins de vegades o habitualment, tot i que com ja diem, la poca concreció del concepte "altres productes fets a Menorca" ha dificultat la resposta.

Observacions

Finalment i abans d'acabar cada enquesta, es demanava a l'entrevistat si volia realitzar alguna observació o comentari sobre el tema del comerç a l'illa; opció que només varen utilitzar aproximadament un 10% dels entrevistats.

L'observació més habitual és la relativa als elevats preus dels productes, amb queixes en un sentit o altre per l'elevat preu que tenen la majoria de productes.

En segon lloc, es produeix una queixa deguda a la manca de varietat que és possible trobar, tant en el seu lloc de residència com a l'illa.

També és habitual el comentari de què els preus són més assequibles a fora de l'illa i en la injustícia que això representa.

Anàlisi dels resultats de l'enquesta als turistes

Perfil de l'usuari i característiques de l'estada turística

El perfil de l'usuari és de manera majoritària (60 %) una dona, tal com ja se produïa en el cas dels residents, però en aquest cas amb una aproximació major a la meitat que en el cas dels residents.

Tipus d'allotjament

En el tipus d'allotjament predomina l'oferta reglada, en primer lloc l'hotel o aparthotel seguit per l'apartament, ambdós conceptes suposen un 69 % del total.

Nombre de dies de l'estada

El nombre de dies de l'estada està molt equilibrat en torn a una tercera part per a cadascun dels intervals considerats: de 1 a 7 dies, de 8 a 14 dies i més de 14 dies.

Despesa per persona i dia (euros)

El perfil més habitual del turista entrevistat és el que es gasta entre 26 i 50 per persona i dia (31%), juntament amb el que gasta menys de 26 euros per persona i dia. S'entén que aquesta és la quantitat destinada a les compres als establiments comercials.

Percentatge aproximat de despesa que destina a cada grup

El concepte que suposa més percentatge de despesa és el de productes d'alimentació. Un 36 % dels enquestats afirma que destina entre el 26 i el 50 % de la seva despesa a aquest tipus de productes. La resta de productes suposa menys d'un 11 % de la despesa: sabates/roba (80 % dels enquestats), souvenirs/artesania (68 %) i altres productes (45 %).

On compra habitualment els següents productes ?

Un 49 % dels enquestats afirma que compra els productes d'alimentació als supermercats. Pel que fa a les sabates/roba el 51 % dels enquestats es dirigeix a les botigues del poble. Les compres de souvenirs/artesania es donen majoritàriament a les botigues turístiques (47 %). Finalment els altres productes són adquirits majoritàriament a les botigues del poble (36 %).

On es millor el tracte personal ?

A l'igual que els residents la major part dels turistes enquestats (70 %) considera que el millor tracte personal es rep a les botigues del poble quedant en segon lloc les botigues turístiques (13 %).

On creu que es més econòmic ?

Es torna repetir el resultat dels residents, amb un percentatge fins i tot superior (62 %) i es considera que els millors preus són els oferts pels supermercats quedant en segon lloc les botigues del poble (25 %).

Quin horari li convé més ?

A diferència del que ocorre amb els residents, per als visitants, la franja horària preferida és la de la tarda, de 17 a 20 hores (44 %), seguida per la franja matinal (de 9 a 14 hores) amb un 34 %.

Quin sistema de pagament utilitza habitualment ?

El sistema de pagament preferit pels turistes és amb molta diferència l'efectiu (73 %).

Influència dels diferents factors a l'hora de decidir on comprar?

Per intentar conèixer les pautes que mouen als turistes a comprar a determinats llocs, es va demanar que valoressin com els influïa diferents criteris a l'hora de decidir on comprar; es va demanar el grau d'influència (gens, poc, bastant i molt) que tenien per a ells els preus, la varietat, la qualitat, la proximitat, l'aparcament, el bon servei i les ofertes.

Les conclusions és que tots ells influeixen a l'hora de decidir, tot i que analitzats amb un poc més de detall, cal destacar:

El criteri que més gent manifesta no tenir en compte "mai" és l'existència d'aparcament, que és "gens" important per el 19% i "poc" important per al 25% dels visitants. Probablement degut a què es tracta de turistes que no lloguen o tenen cotxe a l'illa.

Curiosament, el segon criteri menys valorat i l'únic que també arriba al 10% a la categoria "gens" i al 32% en la de "poc" és la proximitat, segurament degut a que per trobar-se a zones turístiques de reduïdes dimensions, no contempen la distància com un problema.

La qualitat sembla ser el criteri que més influeix a l'hora de decidir on fer les compres, ja que fins al 95% dels entrevistats afirmaren que els influïa molt o bastant.

El bon servei és el segon criteri més decisiu a l'hora de decidir el lloc on comprar, ja que va ser citat com a "bastant o molt" per el 86% dels turistes entrevistats.

El preu seria el tercer criteri més influent, ja que va ser citat per el 82% com a bastant o molt important.

També amb una elevat percentatge del 76%, la varietat és un dels criteris que segueixen els turistes.

Amb un valor inferior torbaríem les ofertes, només el 69% dels visitants, que durant les seves vacances semblen més influïts per altres factors que per les ofertes.

Lògicament, a la vista del primer punt, els aparcaments i la proximitat són els factors menys valorats com a "bastant o molt" per els turistes, amb valors baixos entorn del 50%.

Del conjunt anterior de factors i major o menor importància percebuda pels turistes a l'hora de decidir on anar a comprar, podem concloure que els turista tipus seria una persona més preocupada per la qualitat i el bon servei a bon preu, que per la proximitat del comerç, la facilitat d'aparcament o les ofertes.

Com selecciona els productes que compra ?

En base a les respostes donades pels turistes enquestats els criteris majoritaris per seleccionar els productes comprats són els següents, per ordre de preferència :

El primer criteri per a triar els productes comprats, sembla ser el de triar ofertes i qualitat, ja que fins al 93% dels enquestats manifesten que bastant o sempre que poden compren productes a llocs que tenen ofertes i productes de qualitat.

El segon criteri més utilitzat és el de comprar productes de Menorca, que es emprat bastant o sempre per el 70% dels enquestats.

En tercer lloc i a una considerable distància, només amb el 45% dels enquestats, ens trobem amb la decisió en funció de que el producte sigui barat.

El quart criteri, seguit per el 38 % dels enquestats seria que el producte sigui conegut, cosa que sembla lògica per a unes persones que es troben fora del seu entorn i que han d'optar entre molts de productes que no coneixen.

Finalment, un 15% dels enquestats manifesten que es decideixen per comprar els productes més cars.

Els criteris poden ser complementaris i que per tant es poden guiar per més d'un d'ells a l'hora de decidir quin producte es compra.

Productes menorquins

A la pregunta sobre el coneixement dels productes menorquins el producte més conegut és el formatge (93 %), seguit per les avarques (91 %) i el gin (68 %). L'únic producte en el qual el desconeixement és superior al 50 % és la bijuteria.

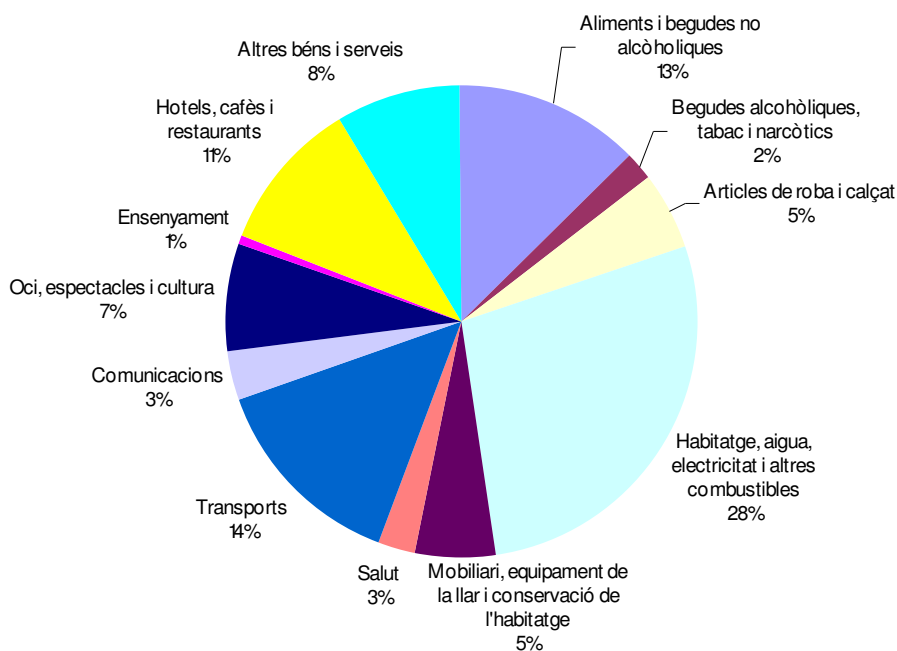
Finalment a la pregunta de si compren algun dels productes menorquins durant el viatge cal destacar que un 75 % dels enquestats afirmen que compraran formatge. Són majoritaris en canvi els que no compraran avarques, gin o bijuteria.

ESTIMACIÓ DE LA DESPESA FAMILIAR

En els darrers vuit anys la despesa que recau sobre cada ciutadà balear ha incrementat en un 59%. La despesa ha anat augmentant progressivament, amb importants increments pels anys 2000 (15,17%), 2002 (10,26%), 2004 (9,34%) i 2005 (6,06).

La despesa mitjana per persona en comerç és, aproximadament, d'uns 5.163 euros (46,07 % del total de la despesa mitjana per càpita).

El percentatge de la despesa familiar que es destina a aliments, begudes no alcohòliques i a roba i calçat ha anat disminuint durant el període 1998-2006. Han incrementant el seu pes els grups de transports, comunicacions, oci, hotels i restauració i altres béns i serveis. Es mantén la despesa en begudes alcohòliques, tabac i narcòtics, en mobiliari, en salut i en ensenyament.



Distribució de la despesa familiar a les Illes Balears (any 2006)

Volum de negoci

El volum de negoci del comerç a les Illes Balears ha crescut un 47% (període 2000-2005 Enquesta Anual de Comerç). No es tracta, però, d'un creixement continuat, sinó que els anys 2002 i 2005 s'experimentà un retrocés en relació als anys anteriors.

L'índex comercial de Menorca (amb base 100.000 de tot l'estat) era de 186. Coneixent els índexs comercials de Menorca i de les Illes Balears i el volum de negoci de comerç de la CA es pot obtenir una aproximació de quin fou el volum de negoci per a l'illa de Menorca a l'any 2005. El resultat ha estat de **1.025 milions d'euros**, un 8,4% de total de volum estimat per les Illes Balears. Aquest volum inclou tant el comerç el detall, com el comerç a l'engròs.

Ocupació laboral

A Balears, el número de treballadors ocupats en comerç ha crescut un 6,5% en els darrers anys (2000-2005). Aquest increment ha estat bastant important en els treballadors assalariats (9,7%), mentre que en el cas dels autònoms s'hauria de parlar d'una petita disminució d'efectius (0,5%).

Acotant l'estudi a Menorca l'any 2006 el número de treballadors en el sector serveis era de 21.787. Es tracta del 66,50% de tota la població ocupada, en comparació amb el 76,30% de la Comunitat Autònoma.

El 25,3% dels ocupats en serveis a les Illes Balears treballaven a comerços.

Per l'equip redactor,

Josep Manchado
Geògraf

Palma, 5 d'octubre de 2009

5. ANNEX 1: ÚS COMERCIAL ALS POLÍGONS INDUSTRIALS