

ANNEX VIII. PARAMETRITZACIÓ DELS INDICADORS DE LES ZONES APTES PER A LA COMERCIALIZACIÓ D'ESTADES TURÍSTIQUES EN HABITATGES D'ÚS RESIDENCIAL PER A ZONES RESIDENCIALS ZR1.

Les zones residencials ZR1 s'han destinat tradicionalment a usos de primera residència i a funcions de producció, i només recentment s'hi ha introduït l'activitat turística, especialment amb la modalitat d'estades turístiques en habitatge.

En bona part, es tracta de nuclis tradicionals amb centres històrics de carrers irregulars amb habitatges unifamiliars entre mitgeres, envoltats per zones d'eixample intensives i/o extensives. També s'hi inclouen urbanitzacions residencials d'origen en la segona meitat del segle XX, situades a l'entorn de Palma o d'àrees turístiques.

Així mateix, disposen d'unes infraestructures i uns entorns ambientals, paisatgístics i socials més vulnerables degut a les noves dinàmiques d'utilització de recursos produïdes com a conseqüència de l'increment del turisme residencial.

Per tal de diferenciar aquelles zones residencials que tenen major pressió d'activitat turística, especialment de la comercialització d'ETH, es planteja una anàlisi multi-criteri prenent en consideració quatre indicadors referits a cada un dels aspectes en què s'ha considerat que l'activitat d'ETH té major incidència en aquests àmbits: les infraestructures i recursos de l'entorn; el caràcter i l'estructura urbana i territorial dels nuclis; la dificultat de la població en l'accés a l'habitatge i, l'equilibri en la distribució territorial d'aquesta activitat a l'illa. Per a cada un d'aquests quatre aspectes s'ha seleccionat l'indicador que s'ha considerat més adient tot i tenir present la dificultat tècnica que representa la mancança de dades estadístiques oficials actualitzades sobre alguna de les qüestions.

Els indicadors seleccionats són els següents:

Indicador 1: Incidència sobre les infraestructures i recursos territorials.

Representa els efectes de l'increment de pressió humana sobre els recursos, infraestructures, dotacions i serveis públics.

Es calcula en termes de densitat de població. Es té en compte la població de residents i les places turístiques registrades (d'establiments d'allotjament turístic reglats i estades turístiques a habitatges residencials) prenent les darreres estadístiques oficials disponibles.

Les dades de població i de places turístiques són les corresponents a cada zona. Quant a la superfície de les zones, es té en compte la superfície del sòl urbà i urbanitzable de cada nucli, excloent els polígons industrials i de serveis, per tal d'obtenir valors de densitat tan acurats com sigui possible.

Per al càlcul d'aquest indicador s'ha fet servir la següent fórmula:

$$\text{Valor} = \left(\frac{\text{Població INE} + \text{Places en Establimen ts Turístics Reglats} + \text{Places en ETH}}{\text{Hectàrees de cada zona}} \right)$$

La següent taula serveix de plantilla per assignar la puntuació que s'ha d'aplicar segons el rang en el qual es troba el valor resultant de la fórmula per a cada zona:

Valor	Punts
< 22,26	1
22,26 - 43,75	2
43,76 - 65,25	3
65,26 - 86,74	4
86,75 - 108,23	5
108,24 - 129,72	6
129,73 - 151,21	7
151,22 - 172,71	8
172,72 - 194,20	9
> 194,20	10

Indicador 2: Incidència sobre la caracterització local

Cerca manifestar els efectes sobre el caràcter i estructura urbana dels nuclis (tipus de serveis urbans requerits, hàbits de convivència, etc.)

Es calcula en termes de relació entre la població turística i la resident de dret.

Com a l'indicador anterior, les dades de població i de places turístiques són les corresponents a cada zona.

Per al càlcul d'aquest indicador s'ha fet servir la següent fórmula:

$$\text{Valor} = \left(\frac{(\text{Places en Establimen ts Turístics Reglats} + \text{Places en ETH}) * 100}{\text{Població INE}} \right)$$

La següent taula serveix de plantilla per assignar la puntuació que s'ha d'aplicar segons el rang on hi ha el valor resultant de la fórmula:

Valor	Punts
< 10	1
10 - 20	2
20,01 - 30	3
30,01 - 40	4
40,01 - 50	5
50,01 - 60	6
60,01 - 70	7
70,01 - 80	8
80,01 - 90	9
> 90	10

Indicador 3. Incidència sobre la possibilitat d'accés a l'habitatge de la població resident

Es considera aquest indicador com la relació d'habitatges buits respecte als habitatges totals existents a cada nucli

D'aquestes dades s'ha d'entendre que és precisament el parc residencial que es troba buit és el que fonamentalment es troba en disposició de ser utilitzat per a procurar l'accés a l'habitatge de la població que en té necessitat.

Com a dades de referència s'ha de prendre en consideració el darrer cens d'habitatges existent de la comunitat autònoma, que conté informació sobre el nombre d'habitatges existents i també aquells que es troben buits. Si les divisions censals no coincideixen amb els nuclis, s'ha de fer una estimació proporcional sobre la superfície de cada nucli.

$$\text{Valor} = \left(\frac{\text{habitatges buits} * 100}{\text{total habitatges}} \right)$$

La següent taula serveix de plantilla per assignar la puntuació que s'ha d'aplicar segons el rang on hi ha el valor resultant de la fórmula:

Valor	Punts
< 3,78	10
3,78 - 7,46	9
7,47 - 11,14	8
11,15 - 14,82	7
14,83 - 18,50	6
18,51 - 22,18	5
22,19 - 25,86	4
25,87 - 29,54	3
29,55 - 33,22	2
> 33,22	1

Indicador 4: Incidència sobre l'equilibri territorial

Aquest indicador pretén copsar la major o menor presència del fenomen ETH respecte al parc residencial en el municipi, en vistes a assolir una distribució més homogènia i equilibrada sobre el territori. Aquest indicador també reflecteix en certa mesura la incidència sobre el mercat de l'habitatge en representar una demanda que en determinats moments pot desplaçar la demanda d'habitatge de la població resident.

Es calcula com la relació entre el nombre d'habitatges registrats per a la comercialització d'estades turístiques, a cada municipi, respecte al nombre total d'habitatges d'aquell municipi segons el cens d'habitatges.

$$\text{Valor} = \left(\frac{\text{habitatges ETH municipi} * 100}{\text{total habitatges municipi}} \right)$$

La següent taula serveix de plantilla per assignar la puntuació que s'ha d'aplicar segons el rang on hi ha el valor resultant de la fórmula:

Valor	Punts
< 1,96	1
1,96 - 3,62	2
3,63 - 5,28	3
5,29 - 6,94	4
6,95 - 8,60	5
8,61 - 10,26	6
10,27 - 11,92	7
11,93 - 13,58	8
13,59 - 15,24	9
> 15,24	10

Càlcul

Tal i com s'explica a cada indicador, per homogeneïtzar els resultats de cada indicador i poder tractar-los conjuntament, s'estableix una taula de baremació entre 1 i 10 a cadascun, i assignant un valor a cada àmbit segons el resultat obtingut del càlcul de l'indicador.

En darrer terme es procedeix a sumar per a cada àmbit el resultat de la puntuació obtinguda per a cada indicador, ponderant per un coeficient multiplicador d'1,5 l'indicador 3, referit a la dificultat d'accés a l'habitatge, degut a la rellevància social de la qüestió. El màxim de puntuació possible així les coses seria de 45 punts.

Finalment es considera com a zona residencial vulnerable per l'activitat turística aquell que supera la meitat de la puntuació d'aquesta anàlisi multi-criteri, és a dir els 23 punts.

Per al cas de zones o àmbits residencials de petita extensió, amb menys de 100 habitatges, es podrà prescindir de l'indicador 3. En aquest cas la puntuació mínima per assolir la condició de zona residencial vulnerable serà de 16 punts.