

ANEXO VIII. PARAMETRIZACIÓN DE LOS INDICADORES DE LAS ZONAS APTAS PARA LA COMERCIALIZACIÓN DE ESTANCIAS TURÍSTICAS EN VIVIENDAS DE USO RESIDENCIAL PARA ZONAS RESIDENCIALES ZR1

Las zonas residenciales ZR1 se han destinado tradicionalmente a usos de primera residencia y a funciones de producción, y sólo recientemente se ha introducido la actividad turística, especialmente con la modalidad de estancias turísticas en viviendas.

En buena medida, se trata de núcleos tradicionales con centros históricos de calles irregulares, con viviendas unifamiliares entre medianeras, rodeados por zonas de ensanche intensivas y/o extensivas. También se incluyen urbanizaciones residenciales con origen en la segunda mitad del siglo XX, situadas en el entorno de Palma o de áreas turísticas.

Asimismo, disponen de unas infraestructuras y unos entornos ambientales, paisajísticos y sociales más vulnerables, debido a las nuevas dinámicas de utilización de recursos, consecuencia del incremento del turismo residencial.

Con el fin de diferenciar aquellas zonas residenciales que tienen mayor presión de actividad turística, especialmente de la comercialización de ETV, se plantea un análisis multi-criterio tomando en consideración cuatro indicadores referidos a cada uno de los aspectos en que se ha considerado que la actividad de ETV tiene mayor incidencia en estos ámbitos: las infraestructuras y recursos del entorno; el carácter y la estructura urbana y territorial de los núcleos; la dificultad de la población en el acceso a la vivienda y, el equilibrio en la distribución territorial de esta actividad en la isla. Para cada uno de estos cuatro aspectos se ha seleccionado el indicador que se ha considerado más adecuado a pesar de tener presente la dificultad técnica que representa la carencia de datos estadísticos oficiales actualizados sobre alguna de las cuestiones.

Los indicadores seleccionados son los siguientes:

Indicador 1: Incidencia sobre las infraestructuras y recursos territoriales.

Representa los efectos del incremento de presión humana sobre los recursos, infraestructuras, dotaciones y servicios públicos.

Se calcula en términos de densidad de población. Se tiene en cuenta la población de residentes y plazas turísticas registradas (de establecimientos de alojamiento turístico reglados y estancias turísticas en viviendas residenciales), tomando las últimas estadísticas oficiales disponibles.

Los datos de población y de plazas turísticas son los correspondientes a cada zona. En cuanto a la superficie de las zonas, se tiene en cuenta la superficie del suelo urbano y urbanizable de

cada núcleo, excluyendo los polígonos industriales y de servicios, a fin de obtener valores de densidad tan cuidadosos como sea posible.

Para el cálculo de este indicador se ha utilizado la siguiente 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 siguiente tabla sirve de plantilla para asignar la puntuación que se aplicará según el rango en el que se encuentra el valor resultante de la fórmula para cada zona:

Valor	Puntos
< 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: Incidencia sobre la caracterización local

Intenta medir los efectos sobre el carácter y estructura urbana de los núcleos (tipo de servicios urbanos requeridos, hábitos de convivencia, etc.)

Se calcula en términos de relación entre la población turística y la residente de derecho. Como el indicador anterior, los datos de población y de plazas turísticas son los correspondientes a cada zona.

Para el cálculo de este indicador se utiliza la siguiente fórmula:

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

La siguiente tabla sirve de plantilla para asignar la puntuación que se aplicará según el rango donde está el valor resultante de la fórmula:

Valor	Puntos
< 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. Incidencia sobre la posibilidad de acceso a la vivienda de la población residente

Se considera este indicador como la relación de viviendas vacías respecto a las viviendas totales existentes a cada núcleo. De estos datos se debe entender que precisamente el parque residencial que se encuentra vacío es el que fundamentalmente se encuentra a disposición de ser utilizado para procurar el acceso a la vivienda de la población que lo necesita.

Como datos de referencia se tomará en consideración el último censo de viviendas de la Comunidad Autónoma, que contiene información sobre el número de viviendas y también aquellas que se encuentran vacías. Si las divisiones censales no coinciden con los núcleos, se debe hacer una estimación proporcional sobre la superficie de cada núcleo.

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

La siguiente tabla sirve de plantilla para asignar la puntuación que se aplicará según el rango donde está el valor resultante de la fórmula:

Valor	Puntos
< 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: Incidencia sobre el equilibrio territorial

Este indicador pretende captar la mayor o menor presencia del fenómeno ETV respecto al parque residencial en el municipio, al objeto de lograr una distribución más homogénea y equilibrada sobre el territorio. Este indicador refleja también en cierta medida la incidencia sobre el mercado de la vivienda al representar una demanda que en determinados momentos puede desplazar a la población residente.

Se calcula como la relación entre el número de viviendas registradas para la comercialización de estancias turísticas, en cada municipio, respecto al número total de viviendas de ese municipio según el censo de viviendas.

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

La siguiente tabla sirve de plantilla para asignar la puntuación que se aplicará según el rango donde está el valor resultante de la fórmula:

Valor	Puntos
< 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

Cálculo

Para homogeneizar los resultados de cada indicador y poder tratarlos conjuntamente, se establece una tabla de baremación entre 1 y 10 a cada uno, y se asigna un valor a cada ámbito según el resultado obtenido del cálculo del indicador.

En último término se procede a sumar para cada ámbito el resultado de la puntuación obtenida para cada indicador, ponderando por un coeficiente multiplicador de 1,5 indicador 3, referido a la dificultad de acceso a la vivienda, debido a su relevancia social. La máxima puntuación posible sería 45 puntos.

Finalmente se considera como zona residencial vulnerable por la actividad turística aquella que supera la mitad de la puntuación de este análisis multicriterio, es decir 23 puntos.

Para el caso de zonas o ámbitos residenciales de pequeña extensión, con menos de 100 viviendas, se podrá prescindir del indicador 3. En este caso la puntuación mínima para alcanzar la condición de zona residencial vulnerable será de 16 puntos.