

REVISIÓN DEL PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MENORCA

MEMORIA

ANEXO II - Metodología de contabilización de
plazas turísticas y capacidad vacante de la isla

Documento de Aprobación Definitiva



ANEXO II. Contabilización de plazas y capacidad vacante de la isla

Para llegar a la definición de la capacidad vacante de la isla de Menorca tanto en suelo urbano como urbanizable se ha llevado a cabo dos distintos procesos de análisis: uno directo, de identificación de suelo vacante sobre foto aérea y uno indirecto, de comprobación y actualización de los datos del *Calculo de capacidad de viviendas y población en suelo vacante en las Islas Baleares* llevado a cabo por el GOIB (Consellería del Territorio, Energía y Movilidad) sobre ortofoto de 2015.

Este proceso de análisis dual ha permitido confirmar la actualidad de los datos del *Calculo de capacidad de viviendas y población en suelo vacante en las Islas Baleares de 2015* y asegurar su que pueden ser utilizados como punto de partida para la contabilización de plazas turísticas y residenciales y la definición de un posible techo de crecimiento.

El suelo vacante de cada zona urbana o urbanizable considerado en el estudio del GOIB se corresponde a las áreas que actualmente se encuentran libres de edificación, y que según el PTI2003/2006 o el planeamiento vigente son susceptibles de ser edificadas con fines residenciales o turísticos.

El cálculo incluye también las Áreas de Reconversión Territorial contabilizadas según los parámetros establecidos por el PTI2003/2006.

El estudio queda circunscrito a aquellas zonas que en el planeamiento territorial y urbano aparecen como suelo urbano o urbanizable con calificaciones de uso predominante de tipo vivienda residencial y/o turística

o turístico hotelero. Quedan excluidas los suelos destinados a otros usos y el suelo rústico.

En términos generales, la metodología seguida ha sido:

1. La detección y digitalización suelos libres de edificación sobre ortofoto georreferenciada del año 2015 en uso predominante de tipo vivienda residencial y/o turística o turístico hotelero
2. Cálculo de los metros cuadrados de suelo vacante mediante medición de áreas vacías.
3. Contabilización de las plazas residenciales y/o turísticas aplicando fórmulas basadas en el área de parcelas y sectores y los parámetros urbanísticos correspondientes.

Las fuentes de información que se han empleado en este contraste y actualización han sido:

- Ortofoto georreferenciada de 2015 (25 cm de píxel) correspondiente a la isla de Menorca.
- Mapa urbanístico de las Islas Baleares a la fecha de junio de 2018. MUIB.
- Mapa del suelo vacante sobre ortofoto de 2008. MUIB.
- MTIB: Mapa Topográfico de las Islas Baleares Escala 1/ 5.000. SITIBSA (Servei d'Informació Territorial de les Islas Baleares)
- Catastro (Servei WMS)

A la hora de digitalizar el suelo vacante se han seguido los siguientes criterios:

- En general se han seguido las delimitaciones definidas por el planeamiento vigente.
Por lo tanto, los polígonos gráficos digitalizados de suelo vacante en general no son coincidentes con los límites de las parcelas catastrales, ya que un polígono gráfico de suelo vacante puede englobar a más de una parcela catastral, o bien, dividirse si la parcela mínima del planeamiento lo permite.
- En el caso de suelos urbanizables sin plan parcial aprobado, cuando ningún planeamiento define aún cuáles serán las zonas no destinadas a uso residencial, se ha delimitado como suelo vacante todo el urbanizable, haciendo una estimación de la superficie destinada a uso residencial basada en los parámetros generales del PTI2003/2006 y/o del Planeamiento municipal vigente.

Para el cálculo de la capacidad vacante de la isla en términos de plazas residenciales y turísticas:

- Una vez se dispone de la delimitación de cada suelo vacante de 2015 se ha calculado su capacidad de viviendas y población según las fórmulas que aparecen en la tabla a continuación.
- Para tener los parámetros necesarios a hacer este cálculo se ha cruzado la capa del suelo vacante con la de las calificaciones del MUIB. El resultado es una capa donde cada suelo vacante tiene

asignados los parámetros urbanísticos que le asigna el planeamiento (siempre según el MUIB) y que permiten hacer el cálculo de la capacidad.

- Posteriormente se ha revisado cada zona y se han aplicado a ciertos suelos una capacidad específica. No siempre la información que recoge el MUIB sirve para el cálculo de la capacidad, especialmente en aquellos casos en que el planeamiento establece una capacidad genérica para todo un sector de desarrollo.

QUAN TÉ ÍNDEX DE CAPACITAT DE POBLACIÓ			
RESIDENCIAL	POBLACIÓ	Habitatges x 2,52	
	HABITATGES	Àrea / Índex residencial	
ALTRES CASOS (quan NO té índex de capacitat de població)			
RESIDENCIAL	POBLACIÓ	habitatges x 2,52	
	HABITATGES	Extensiva unifamiliar (RE_EU)	$\frac{\text{àrea}}{\text{parcel·la}_{\text{mínima}}}$
		RESTA de RESIDENCIAL (RE_*)	Si té Coeficient d'edificació: $\frac{\text{àrea} \times \text{edificabilitat}}{\text{tamany}_{\text{mig}}_{\text{habitatge}}}$ (1) Si no té Coef. d'edificabilitat, però sí índex d'ocupació: $\frac{\text{àrea} \times \text{alçada} \times \text{índex}_{\text{ocupació}}}{\text{tamany}_{\text{mig}}_{\text{habitatge}}}$ (1) Si no té Coeficient d'edificació ni índex d'ocupació: $\frac{\text{àrea} \times \text{alçada} \times \text{ocupació}_{\text{mitja}}}{\text{tamany}_{\text{mig}}_{\text{habitatge}}}$ (1)
		(1) donat que habitualment no està establert un tamany mínim d'habitatge per l'ajuntament s'empra un tamany mig de 120 m²	
QUAN NO ÉS DISPOSA DE LES DADES PER APLICAR CAP FÓRMULA			
RESIDENCIAL	POBLACIÓ	INTRODUITS MANUALMENT o Habitatges x 2,52	
	HABITATGES	INTRODUITS MANUALMENT o Habitants / 2,52	

La población resultante se ha calculado aplicando un índice de 2,52 habitantes por vivienda. Este índice es el resultado de dividir la población de las Islas Baleares del año 2015 (1.121.005) dividido por el número de hogares (445.581) (fuente: <http://ibestat.caib.es>).

Cuando una calificación no tiene asignados los suficientes parámetros como para poder calcular la capacidad siguiendo las fórmulas anteriores se han utilizado las siguientes valores medios:

- Tamaño vivienda: 120 m2
- Ocupación: 60

En las pocas ocasiones en que no se disponía de ningún parámetro a aplicar, se han empleado los siguientes valores:

- Tamaño medio de parcela: 200 m2
- Altura media de la edificación: 2 plantas

Figura 1) Tabla para el calculo de la capacidad alojativa. Calculo de capacidad de viviendas y población en suelo vacante en las Islas Baleares. GOIB 2015



A continuación, se incluye una tabla resumen de la capacidad del estudio de suelo vacante utilizada:

Figura 2) Imágenes de la identificación del suelo vacante y contabilización de viviendas. Cálculo de capacidad de viviendas y población en suelo vacante en las Islas Baleares. GOIB 2015

Municipio	Viviendas	Población (2,5 hab por vivienda)	Superficie (ha)
Alaior	2.919	7.357	71,63
Ciutadella	4.291	10.814	72,43
Ferreries	407	1.026	5,65
Maó	1.741	4.388	42,09
Es Mercadal	2.650	6.678	133,28
Sant Lluís	973	2.453	80,86
Es Castell	502	1.265	8,21
Es Migjorn Gran	525	1.323	8,55
Menorca	14.009	35.304	422,68