

Andrea Melero Ramos

**ANÀLISI DEL LLOGUER TURÍSTIC A LA CIUTAT DE TARRAGONA,
PROBLEMÀTIQUES I RECOMANACIONS**

TREBALL DE FI DE GRAU

dirigit pel Dr. Antonio Paolo Russo

Grau de Turisme



UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI

Vila-seca 2022

ÍNDEX DE CONTINGUTS

1	Introducció	4
1.1	Objectius	5
1.2	Metodologia	5
2	L'impacte dels Habitatges d'ús turístic	6
3	Marc normatiu dels Habitatges d'ús turístic (HUT)	9
3.1	Marc normatiu de les HUT a Catalunya	9
3.2	No regulació dels HUT al marc municipal	10
4	La situació i els reptes pel municipi de Tarragona	12
4.1	Territori, societat i economia	12
4.1.1	Distribució del municipi.....	13
4.1.2	Població	13
4.1.3	Habitatge	21
4.1.4	Ubicació de allotjaments turístics tradicionals	23
4.2	Primeres aproximacions de les dinàmiques socials a Tarragona	24
5	Lloguer turístic a Tarragona	28
5.1	Evolució del lloguer turístic 2017 a 2021	28
5.2	Primeres aproximacions de com afecta les HUT a les dinàmiques de població de Tarragona	34
5.2.1	Mesures a nivell general	38
5.2.2	Possible zonificació de la ciutat.....	38
6	Exemples de regulació del lloguer turístic a altres municipis de l'estat espanyol.....	40
6.1	Fitxa per municipi	41
6.1.1	Palma de Mallorca.....	41
6.1.2	Pamplona.....	46
6.1.3	San Sebastià.....	48
6.1.4	Santiago de Compostel·la.....	51
6.1.5	Sitges	53
6.1.6	Toledo.....	55
6.1.7	València	57
6.2	Anàlisi comparatiu	58
7	Conclusions.....	63
8	Referències	65
9	Annexos.....	71
9.1	Annex I. zonificació usada per l'elaboració de l'anàlisi socioeconòmic i distribució dels lloguers turístics a Tarragona	71
9.2	Annex II. Distribució de la població per secció censal.....	75
9.3	Annex III. Situació actual socioeconòmica i turística per secció censal	79
9.4	Annex IV. Resultats dels indicadors utilitzats.....	83

Índex de figures

Figura 1. Increment/descens de la població per l'any 2021 respecte a l'any 2017 per secció censal.....	16
Figura 2. Renda neta mitjana per persona i per secció censal (any 2019)	19
Figura 3. Increment/descens de la renda neta mitjana per persona per l'any 2021 respecte a l'any 2017 per secció censal.....	20
Figura 4. Mitja del preu del m2 en lloguer a Tarragona	21
Figura 5. Comparativa del preu de lloguer a Tarragona l'any 2021 respecto a períodes anteriors.	21
Figura 6. Preu mitja del m2 en venda.....	22
Figura 7. Ubicació dels allotjaments turístics tradicionals	23
Figura 8. Distribució dels lloguers turístics a Tarragona per secció censal.....	31
Figura 9. Diferència de nombre de lloguers turístics entre l'any 2017 i l'any 2021 per secció censal.	32
Figura 10. Distribució places en lloguers turístics per cada 100 habitants per secció censal per l'any 2021.	33
Figura 11. Distribució de la puntuació dels indicadors per Seccions censal	35
Figura 12. Distribució de la puntuació dels indicadors de l'illa de Mallorca per Tarragona	37
Figura 13. Possible zonificació per la regulació del lloguer turístic a la ciutat de Tarragona.	39
Figura 14. Zonificació Illa de Mallorca	43
Figura 15. Zonificació san Sebastián.....	49
Figura 16. Seccions censals de Tarragona	73
Figura 17. Zonificació de Tarragona a la web immobiliària de fotocasa	74
Figura 18. Distribució de la població per secció censal per l'any 2017	76
Figura 19. Distribució de la població per secció censal per l'any 2019	77
Figura 20. Distribució de la població per secció censal per l'any 2021	78

Índex de taules

Taula 1. Evolució de la població per secció censal.	14
Taula 2. Evolució de la renda per secció censal. Increment any 2019 respecte a 2021.....	17
Taula 3. Distribució d'allotjaments tradicionals i aproximació del nombre de places	23
Taula 4. Resum de la situació actual per secció censal	25
Taula 5. Oferta d'allotjaments per lloguer turístic segons regulació i canal de comercialització - zones de la ciutat de Tarragona.....	29
Taula 6. Oferta d'allotjaments per lloguer turístic i pes percentual segons les zones de la ciutat de Tarragona.	30
Taula 7. Seccions censals on destaca algun dels indicadors anteriors.	34
Taula 8. Resultat indicadors Illa de Mallorca per Tarragona	36
Taula 9. Comparació de les ciutats analitzades.	59
Taula 10. Eines utilitzades pels municipis amb normativa.	60
Taula 11. Relació entre Secció censal i fotocasa.....	71
Taula 12. Resum de la situació actual socioeconòmica i turística per secció censal	79
Taula 13. Seccions censals on destaca algun dels indicadors anteriors.	83
Taula 14. Resultat indicadors Illa de Mallorca per Tarragona	84

Índex de gràfics

Gràfic 1. Evolució de la població en Tarragona (2001 – 2021)	13
Gràfic 2. Evolució del nombre de lloguers turístics a Tarragona.	28

1 Introducció

El turisme és una activitat complexa en què intervenen per produir-se multitud de factors, transport, allotjament, experiències, restauració... A Espanya, el sector turístic abans de la pandèmia, març 2020, representava el 12,4% del PIB (Hosteltur, gener 2022, https://www.hosteltur.com/148997_el-peso-del-turismo-en-la-economia-espanola-cae-al-55-del-pib.html).

Abans de la pandèmia ens trobaven en una situació d'increment de la demanda turística. Aquesta expansió del turisme, ha generat noves maneres de fer i una major demanda que les destinacions turístiques han de gestionar. Realitzar una bona gestió sobre el turisme és clau per garantir una sostenibilitat a llarg termini de l'activitat turística a un entorn de sostenibilitat tan econòmica, mediambiental i social.

L'expansió del turisme ha generat un efecte negatiu conegut com, "oberturisme". "Aquest concepte es pot definir com: l'impacte del turisme en una destinació es veu afectada per la qualitat de vida, percebuda pels ciutadans i els turistes. Antagònic al concepte de turisme responsable i sostenible" (entornoturistico, abril 2019, <https://www.entornoturistico.com/overtourism-caracteristicas-y-estrategias-para-combatirlo/>).

La modalitat d'allotjament de vacances en habitatges de lloguer temporal va experimentar un gran creixement durant la dècada del 2010 degut, principalment, als canvis en les preferències d'una part substancial de la demanda turística. Les anomenades plataformes digitals o peer-to-peer (p2p) com a nou canal de comercialització (Figuerola Martín, 2015). L'arribada de plataformes com Airbnb han generat una nova forma de fer turisme, que implica un canvi en les destinacions, per orientar aquest canvi de paradigma a una situació beneficiosa per la destinació i turistes.

Abans de la pandèmia, es va apreciar un increment d'habitatges d'ús turístic a les ciutats Espanyoles. Com veurem a l'apartat sis, els centres històrics de les ciutats són els punts principals d'acollida d'aquest tipus d'allotjament turístic.

Les notícies relacionades amb l'increment d'habitatges d'ús turístic han sigut recurrents entre els mitjans de comunicació dels àmbits locals a tota la geografia espanyola. Moltes ciutats es veuen amb un centre històric receptor d'aquest tipus d'ús de l'habitatge. Ciutats com Pamplona, Toledo, Santiago de Compostel·la o Logronyo han estat notícia per la proliferació d'aquest tipus d'ús de l'habitatge en el casc històric de la ciutat.

Aquest increment de l'oferta de lloguer turístic, genera efectes negatius sobre la ciutat i la població resident, com és l'increment del preu de l'habitatge, tant per lloguer com per compra. El canvi d'ús de comerços i restaurants. Els canvis d'horaris i usos dels usuaris dels habitatges que poden afectar a la vida quotidiana dels residents. Per altra banda, està la competència deslleial al sector turístic i la il·legalitat d'alguns lloguers turístics.

Des de la part dels inversors, és una manera molt ràpida de generar ingressos, ja que la rendibilitat d'un pis de lloguer turístic és molt major que la d'un lloguer convencional. Ciutats amb centre històric deteriorats i amb una població que ha emigrat cap als afores de les ciutats deixen els centres històrics buits i la renovació dels edificis antics per aquests inversors, pot ser molt atractiva pels ajuntaments.

L'interès per aquest objecte d'estudi a la ciutat de Tarragona, es deu que és una destinació turística dins de la Costa Daurada que compta tant amb oferta turística cultural com de sol i platja. Aquestes característiques la fan susceptible a produir-se un increment del nombre de lloguers turístics de curta durada a la ciutat. Aquest estudi pretén fer una anàlisi de l'oferta de lloguers turístics de curta durada (LTCD), problemàtiques i recomanacions per l'espai urbà de la ciutat de Tarragona.

1.1 Objectius

Els objectius plantejats a l'hora de realitzar aquest treball són els següents:

1. Definir la situació actual del municipi de Tarragona en relació amb els lloguers turístics amb llicència, HUT Habitatges d'ús turístic, i sense llicència, amb les dades de la plataforma Airbnb.
2. Desenvolupar objectius, benchmarks (punts de referència) i eines per regular el lloguer turístic a la ciutat de Tarragona.

1.2 Metodologia

El plantejament d'aquest estudi forma part del projecte elaborat per la FURV, 'Estudi de diagnosi dels habitatges d'ús turístic (HUT) a Tarragona', contracte T21381S de la Fundació URV amb el Patronat de Turisme de Tarragona. He format part del grup de treball per la realització del projecte, contribuent a l'apartat de benchmarks (punts de referència), i les dades utilitzades en aquest Treball Fi de Grau són analitzades amb detall al projecte.

Per aconseguir una imatge dels diferents aspectes que intervenen en l'increment dels habitatges d'ús turístic (HUT), s'han consultat diferents fonts d'informació tant oficials com no oficials (veure bibliografia i fonts consultades).

Per poder fer una anàlisi geogràfica de la ciutat s'han utilitzat les seccions censals del Institut Cartogràfica i Geològic de Catalunya (ICGC), com unitat municipal de referència. D'aquesta manera s'han pogut comparar dades de diferents administracions. Per georeferenciar les dades, s'ha fet servir els sistemes d'informació geogràfica (SIG) amb el programari Qgis. Facilitant l'anàlisi per unitats municipals.

2 L'impacte dels Habitatges d'ús turístic

El lloguer turístic és un tipus d'allotjament turístic, ofert pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, per realitzar una estada turística durant un període de temps curt, sempre inferior o igual a 31 dies (Generalitat de Catalunya, https://empresa.gencat.cat/ca/treb_ambits_actuacio/turisme/professionals_turisme/emo_empreses_establiments_turisticos/emo_empreses_turisticas_allotjament/emo_habitatges_us_turistic/).

Aquest tipus d'oferta turística s'ha vist fomentada per plataformes digitals com Airbnb. Aquestes plataformes han generat un mitjà de comunicació entre turistes i propietaris, fent més senzill tant trobar allotjament com llogar habitatges (Figuerola Martin, 2015).

Aquesta via de comunicació, ha incrementat l'oferta d'habitatge turístic a moltes ciutats. Tant Barcelona com Madrid tenen una alta concentració d'anuncis de lloguer turístic. A Airbnb ocupen el vuitè i l'onzè lloc respectivament (Hosteltur, setembre 2018, https://www.hosteltur.com/108761_san-sebastian-tiene-unas-1200-viviendas-turisticas-legales.html). També hi ha una forta tendència d'aquest tipus d'allotjament en ciutats més petites de tot el territori espanyol, que posa de manifest problemàtiques que ja tenien les ciutats o que fins i tot han incrementa.

L'expansió del lloguer turístic (especialment aquell que escapa de les regulacions) s'ha convertit en un element distorsionador del mercat del lloguer tradicional, dificultat l'accés per increment del preu i manca d'oferta. També genera expulsió del veïnat dels centres turístics. L'anàlisi d'aquesta nova manera de fer turisme, ha estat un tema recurrent d'estudi, tant a la recerca turística com de la ciutat ei els seus habitants, als darreres anys. Aquest tema s'ha elaborat des de diferents punts de vista. L'impacte sobre el preu del lloguer i de compra (García-López et al, 2020), de la subtracció d'oportunitats residencials per residents de llarga durada (Arias Sans et al, 2022; Salerno & Russo, 2022), de les dinàmiques de població als barris, vinculades al canvi residencial i comercial (López-Gay et al, 2021), dels canvis provocats a la identitat sociocultural dels barris (Sequera & Nofre, 2020), de les molèsties causades als veïns (Rozena & Lees, 2021), de les noves dinàmiques d'aquest mercat, de la reestructuració en xarxes de multipropietaris, del finançament de la propietat immobiliària, la professionalització dels serveis (Clancy, 2020; Cocola Gant & Gago, 2021), i, finalment, dels aspectes legals i fiscals que van portar a intents de regulació, més o menys efectius (Aguilera et al., 2021).

L'increment de l'habitatge turístic, sense regulació, ha generat impactes negatius a les ciutats com són: economia submergida, molèsties en blocs d'habitatges, efectes negatius al lloguer i la gentrificació turística. (Lambea, 2017).

Són moltes les ciutats que estan a la recerca de mètodes per regular el lloguer turístic. Generar un marc normatiu adaptat a la destinació, amb un seguit d'accions, pot impulsar un canvi de rumb cap a un tipus de lloguer turístic més sostenible amb les destinacions. A més, pot millorar la qualitat del lloguer turístic sense entrar en competència deslleial amb altres agents del sector. *"Per tant, aquestes activitats ha de ser regulades per les administracions públiques per garantir que la contribució econòmica està gravada igual que altres empreses"* Huertas, Ferrer-Rosell, Marine-Roig, & Cristobal-Fransi, 2021, p. 2).

Les ciutats petites i mitjanes d'Espanya que compten amb algun tipus atractiu turístic que genera desplaçament de turistes cap a aquestes ciutats han generat un increment d'habitatges d'ús turístic, especialment a les zones cèntriques i turístiques de les ciutats. "Comunitats locals i límits

d'acollida de visitants que, en ser superats, poden transformar el turisme d'una eina que genera oportunitats de creixement socioeconòmic i cultural a un problema, a vegades greu, per la resiliència ambiental i social de les ciutats.” (Eurecat. Informe tècnic. La petjada del turisme de creuers a l'espai urbà de Tarragona).

Alguns exemples són el cas de Toledo o Santiago de Compostela. L'increment d'aquest ús de l'habitatge ha generat efectes negatius a la manera de viure de la població resident, incrementant el preu del lloguer tradicional i l'èxode dels residents cap als afores de les ciutats.

Els lloguers turístics tenen una doble moral, aprofitar l'impacte turístic per generar ingressos extra per la ciutat o regular l'activitat per fer-la sostenible amb aquesta. S'ha de tenir molta cura a l'hora d'avaluar i estudiar les mesures a implantar en un municipi, ja que, és tan importat la vida dels residents com l'economia de la ciutat. Els polítics, tècnics i assessors que regulen aquestes activitats han de tenir molt clar cap a on volen enfocar el municipi i no perdre de vista els objectius de desenvolupament sostenible que aglutinen el marc global comú de les Nacions Unides. Aquests propòsits focalitzen els esforços per als pròxims anys. (UN, 2015, <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/objetivos-de-desarrollo-sostenible/>).

Moltes de les ciutats espanyoles que es recullen al capítol 6è d'aquest document tenen unes característiques semblants en quant la composició del centre de les ciutats. Centres de ciutats que estaven o encara estan emmurallades, amb carrers estrets i edificis molt antics, sense bona ventilació, ascensor o accés amb vehicle turístic. Bens i serveis que les noves generacions de les ciutats no es troben disposats a renunciar. Les poblacions d'aquests entorns van començar a migrar cap a zones més atractives de les ciutats situades als afores. Aquest èxode va deixar edificis buits, que amb el pas del temps es van anar deteriorant i generat efectes negatius al centres històrics d'algunes ciutats.

Aquest entorns de difícil solució per la seva importància arquitectònica, per la manca de recursos i per altres aspectes són difícilment renovables. Ara bé, arriba un tipus d'inversió privada que genera molt beneficis en poc temps i que pot renovar aquestes zones que estan malmeses. *“La problemàtica es especialment sagnant a Santiago de Compostela ...//... l'imparable augment de propietaris que prefereixen oferir els seus habitatges a plataformes privades. Una opció que resulta molt més rendible que tenir inquilins a llarg termini.”* (el Diario.es, maig 2022, https://www.eldiario.es/galicia/ciudades-gallegas-limite-oferta-alquiler-presion-viviendas-vacacionales_1_8975015.html).

Segons la DIEC, turista és aquella persona que viatja per recreació, recorre un país pel sol gust de conèixer-lo (DIEC2). Els turistes visiten una destinació, gaudeixen de la cultura i de l'entorn i també deixen diners que reverteixen al territori. A més poden generar altres efectes no tan positius com són: l'exclusiu de la població resident cap a altres zones del municipi, la reducció de comerços de proximitat i la especialització de comerços per turistes, la manca de serveis públics dirigits cap als residents, l'increment de soroll a las nits en dies feiners, entre altres. Aquestes conseqüències poden afectar a la qualitat de vida dels residents i a la vegada reduir l'essència del entorn turístic que busquen els mateixos turistes, agreujat per la superpoblació turística.

Per les administracions, es un repte aconseguir una regulació turística que vetlli tant per el desenvolupament turístic com per preservar l'essència de les ciutats i la qualitat de vida dels seus residents. Cal una legislació que tingui equilibri entre els diferents agents que intervenen i els interessos de la ciutat.

A Tarragona ens trobem una situació molt semblant a la de les ciutats mitjanes espanyoles presentades a l'apartat 6è. Un centre de la ciutat deteriorat per l'èxode dels residents cap a les afores de la ciutat i la dificultat de millorar l'habitatge degut al compromís de mantenir la Tàrraco Romana al formar part del patrimoni de la humanitat (UNESCO).

Per aquests motius, és necessari l'anàlisi de l'oferta de lloguer turístic a Tarragona i les possibles solucions per frenar els efectes negatius al municipi.

3 Marc normatiu dels Habitatge d'ús turístic (HUT)

Les comunitats autònomes tenen la potestat de regular les activitats de lloguer d'habitatges turístics a partir de la llei 4/2013, de 4 de juny (BOE-A-2013-5941, <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2013-5941>).

Totes les comunitats autònomes tenen una sèrie de criteris que comparteixen a l'hora de regular els lloguers turístics. Han de disposar de mobles. Constatar l'especificació del temps màxim de lloguer als turistes. Oferir els allotjaments de lloguer turístic per canals d'oferta turística. A més d'una declaració responsable del propietari, prèvia a l'inici de l'activitat i de la inscripció al registre autonòmic que pertogui.

La majoria de comunitats autònomes disposen de regulació pels HUT, però continua sent elevat l'incompliment de la normativa per part de propietaris i sovint es troba oferta d'HUT fora dels marcs legals.

3.1 Marc normatiu de les HUT a Catalunya

La informació d'aquest apartat ha estat estreta des de la web de la generalitat https://empresa.gencat.cat/ca/treb_ambits_actuacio/turisme/professionals_turisme/emo_empreses_establiments_turistics/emo_empreses_turistiques_allotjament/emo_habitatges_us_turistic/.

Catalunya es una de les comunitats autònomes que compta amb regulació específica per les HUT. Els habitatges d'ús turístic a Catalunya estan regulades pel DECRET 75/2020, 4 d'agost, de turisme de Catalunya <https://portaljuridic.gencat.cat/eli/es-ct/d/2020/08/04/75>.

Aquesta normativa estableix els requisits mínims dels habitatges d'ús turístic. Annex 6:

- Exhibició de la comunicació del NIRTC i de la capacitat autoritzada a l'interior de l'habitatge.
- Places màximes són 15 (sempre que la cèdula no estableixi un nombre inferior).
- Facilitar el número de telèfon a usuaris i veïns per incidències
- Empresa d'assistència i manteniment
- Document de normes de convivència, si n'hi ha.

A continuació s'explica què són els Habitatges d'ús Turístic a Catalunya, text estret del departament d'empresa de web de la Generalitat de Catalunya abans esmentat.

- Un HUT és un habitatge cedeix sencer pel seu propietari a tercers a canvi d'un preu, per un període de temps igual o inferior a 31 dies.
- Requereix l'habilitació de l'ajuntament on s'ubiqui.
- La destinació d'un habitatge d'ús turístic ha de ser compatible amb la regulació dels usos d'on estigui situat i amb la normativa civil que li sigui d'aplicació.
- Ha de disposar de la cèdula d'habitabilitat.
- Ha de satisfer les condicions tècniques i de qualitat exigibles als habitatges en general. Ha d'estar suficientment moblat i dotat dels aparells i estris necessaris per a la seva ocupació immediata, i en perfecte estat d'higiene.
- El propietari/ària ha de facilitar a l'ajuntament, a les persones usuàries i als veïns el telèfon per atendre i resoldre de manera immediata consultes i incidències relatives a l'activitat d'habitatge d'ús turístic.

- Ha de garantir un servei d'assistència i manteniment de l'habitatge.
- Lliurar a les persones usuàries un document que reculli les normes de convivència acordades per la comunitat de propietaris on s'integra l'habitatge, si n'hi ha. Aquest document ha d'estar redactat, com a mínim, en català, castellà, anglès i francès.
- Exhibir en un lloc visible i fàcilment localitzable per a les persones usuàries la comunicació del NIRTC, la seva capacitat màxima i el telèfon del servei d'assistència i manteniment.
- Exhibir el NIRTC en tota mena de publicitat.
- Requerir a la persona usuària perquè abandoni immediatament l'habitatge, en el cas que atempti contra les regles bàsiques de la convivència o incompleixi ordenances municipals dictades a aquest efecte.
- No impedir i facilitar l'actuació inspectora de les autoritats competents.
- Remetre a la Direcció General de la Policia la informació relativa a l'estada de les persones que s'hi allotgen, d'acord amb la normativa de seguretat ciutadana.
- Recaptar l'impost sobre les estades en establiments turístics (IET). Això significa que l'usuari de l'habitatge d'ús turístic està obligat al pagament d'aquest impost, que es realitza al final de l'estada, amb el lliurament previ de la factura per part del propietari, qui haurà de presentar, en el seu moment, la liquidació davant l'Agència Tributària de Catalunya.

Per donar de baixa les HUT, s'ha de realitzar per via del canal empresa de la Generalitat i de l'Ajuntament en que està ubicat l'habitatge d'ús turístic. Els passos a realitzar són els següents:

1. Descarregar el formulari
2. Omplir el formulari
3. Adjuntar la documentació al formulari
4. Validar el formulari i guardar-lo
5. Tornar a la pàgina de tramitació i enviar el formulari seguint les instruccions indicades al pas 3.
6. En el moment de enviar el formulari la persona que efectui el tràmit, rebrà el justificant de recepció i la còpia del formulari enviat.

3.2 No regulació dels HUT al marc municipal

A l'àmbit Català, la no regularització dels HUT consisteix bàsicament en l'incompliment de la normativa establerta per la Generalitat.

Els habitatges no considerats HUT, són els habitatges oferts als canals immobiliaris o d'oferta turística que no es troben al registre oficial de la Generalitat. Aquest incompliment s'ha estès com una taca d'oli arreu de l'estat espanyol i en aquest cas a Catalunya.

A tall d'exemple s'ofereix la notícia publicada el 10 de maig del 2021 al diari més digital (Diari més, maig 2021

https://www.diarimes.com/es/noticias/tarragona/2021/05/10/la_generalitat_detectats_pisos_turisticos_legals_tarragona_ciutat_103958_1091.html).

Per altra banda, la no regularització d'aquesta activitat pot implicar diferents conseqüències pel propietari ja siguin judicials com externes a la mateixa normativa (com l'ocupació d'habitatge). (Diari més, maig 2022

https://www.diarimes.com/es/noticias/tarragona/2022/05/30/ser_una_ciudad_costa_muy_turistica_aqui_hay_mucha_ocupacion_vacacional_123068_1091.html).

El marc Català deixa a l'àmbit municipal l'elecció de regular en major profunditat aquesta activitat. Això vol dir, que hi ha municipis que volen desenvolupar aquesta normativa, poden fer-lo.

Al cas de la ciutat de Tarragona, les persones o empreses que vulguin donar d'alta un HUT, si compleixen amb la normativa de la generalitat, poden tenir-ho. Ja que actualment no disposa d'ordenança municipal que reguli l'activitat.

4 La situació i els reptes pel municipi de Tarragona

Per a definir unes eines que regulin el lloguer turístic a la ciutat de Tarragona, cal analitzar aspectes relacionats amb el territori, la societat, l'economia i el turisme que hi trobem al municipi de Tarragona.

4.1 Territori, societat i economia

La ciutat de Tarragona és la capital de la província de Tarragona i la comarca del Tarragonès. L'extensió aproximada del municipi és de 57,88 km² (Idescat), 135.536 habitants (Idescat, 2021) i una densitat de població de 2.339,9 habitants/km².

Tot i estar a la riba de la mar Mediterrània “Mare Nostrum”, l'orografia del municipi és en general molt irregular i va ser urbanitzada, des dels seus orígens sense tenir cura de la presència del mar. Aquest fet ha generat una desconexió, molt accentuada, entre els diferents barris de la ciutat, propiciant unes tipologies de barris molt concretes i diferenciats entre ells. També pot generar un desenvolupament del lloguer turístic en punts concrets de la ciutat, com per exemple la Part Alta, el Serrallo i la Mora.

Les diferents connexions en matèria de mobilitat propicien una millor predisposició de l'arribada de turistes. La línia de ferrocarril (Barcelona – València), l'arribada de creuers, els trens d'alta velocitat, l'aeroport de Reus i la disposició d'autovies i autopistes que connecten Tarragona amb l'eix de l'Ebre i l'eix del Mediterrani. Tot això, faciliten l'arribada de turistes a la ciutat.

La UNESCO va declarar el conjunt arqueològic de Tàrraco patrimoni de la humanitat en l'any 2000. A més Tarragona compta amb la dieta mediterrània (UNESCO, 2013) i el fet Casteller (UNESCO, 2010) (Parlament.cat, novembre 2010, https://www.parlament.cat/web/actualitat/noticies/index.html?p_id=87357847) que formen part del llistat del Patrimoni Cultural Immaterial de la Humanitat. Aquests títols, reconeguts per la comunitat internacional tenen la missió d'identificar i protegir el patrimoni natural i cultural més important del nostre planeta.

Essent Tarragona una destinació turística important de la Costa Daurada, compta amb gran varietat d'oferta turística. Aquest fet genera l'arribada de turistes i d'excursionistes a Tarragona que s'allotgen a diferents punts de la destinació de la Costa Daurada. A més de recent arribada de creuers al port de la ciutat, que genera un nou tipus de turista.

La història de la ciutat, l'oferta cultural, el seu patrimoni i la ubicació fa de Tarragona un lloc amb molt interès tant pel que fa a turistes de cap de setmana, com de persones que volen fer les seves vacances. D'aquesta manera es pot confeccionar un “turisme a mida”. (Tarragona turisme, <https://www.tarragonaturisme.cat/ca>).

4.1.1 Distribució del municipi

Per elaborar l'anàlisi de les dades s'han utilitzat dues zonificacions de la ciutat. Les seccions censals, fetes servir a l'àmbit institucional i la zonificació que realitza Fotocasa, Immobiliària en línia. A l'annex 1, zonificació usada per l'elaboració de l'anàlisi socioeconòmic i distribució dels lloguers turístics a Tarragona, es troba els figures de distribució de seccions censals i àrees de Fotocasa i la relació, en format taula, de les dues zonificacions.

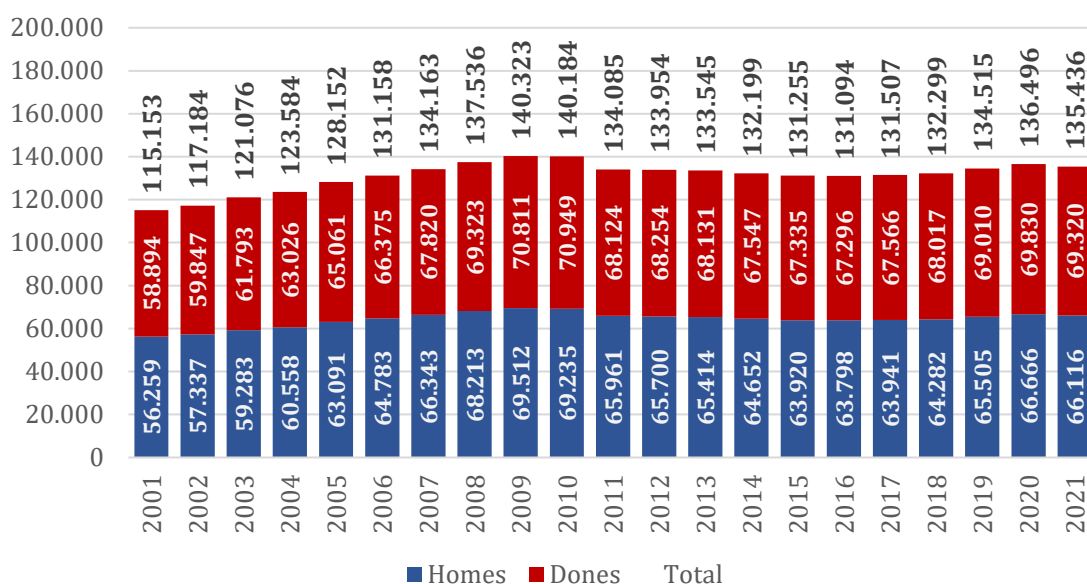
4.1.2 Població

Les dades de població als que es fa referencia als següents apartats s'han extret del Institut d'Estadística de Catalunya. Per la realització de l'apartat evolució de la població s'ha utilitzat els anys des del 2001 fins al 2021. També s'han extret dades del INE per poder definir millor els tipus de població que hi ha en cada secció censal del municipi.

4.1.2.1 Evolució de la població

A l'any 2001 a Tarragona hi viuen un total de 112.795 habitants, arribant a l'any 2009 i 2010 a més de 140.000 habitants i l'any 2021 es situa en 135.436 habitants. Des de l'any 2001 fins l'any 2021 la població de Tarragona ha incrementat un 20%.

GRÀFIC 1. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ EN TARRAGONA (2001 – 2021)



Font: Idescat, 2022.

Per poder comprendre millor l'evolució de la població als últims anys al municipi van observar com ha evolucionat la població per seccions censals. A l'annex II. Distribució de la població per secció censal, es troben les figures que reflecteixen la població pels tres anys analitzats.

La següent taula mostra l'evolució de la població per secció censal. Aquesta taula i la figura que distribueix la informació ens permeten apreciar un descens de la població a punts molt concrets de Tarragona.

Per una banda, als barris de ponent, zona amb unes característiques molt significatives, és una zona d'arribada de migrants amb pocs recursos, les persones que aconseguixen més ingressos acostumen a mudar-se a altres llocs, ja sigui en la mateixa Tarragona com en municipis propers.

Per altra banda, hi ha hagut un descens més pronunciat a la zona de llevant, a les seccions censals 4314807020 i 4314807023, aquest descens de la població pot estar motivat pel lloguer turístic a la zona.

La zona de l'eixample que rodella a la part alta i a la zona del Serrallo, també ha presenciat un descens de la població que pot estar motivat pels lloguers turístics. La capacitat econòmica que hi ha a la zona de llevant i a la zona de l'eixample pot fer que els propietaris decideixin mudar-se cap a altres municipis i llogar l'habitatge que tenen a Tarragona a Turistes.

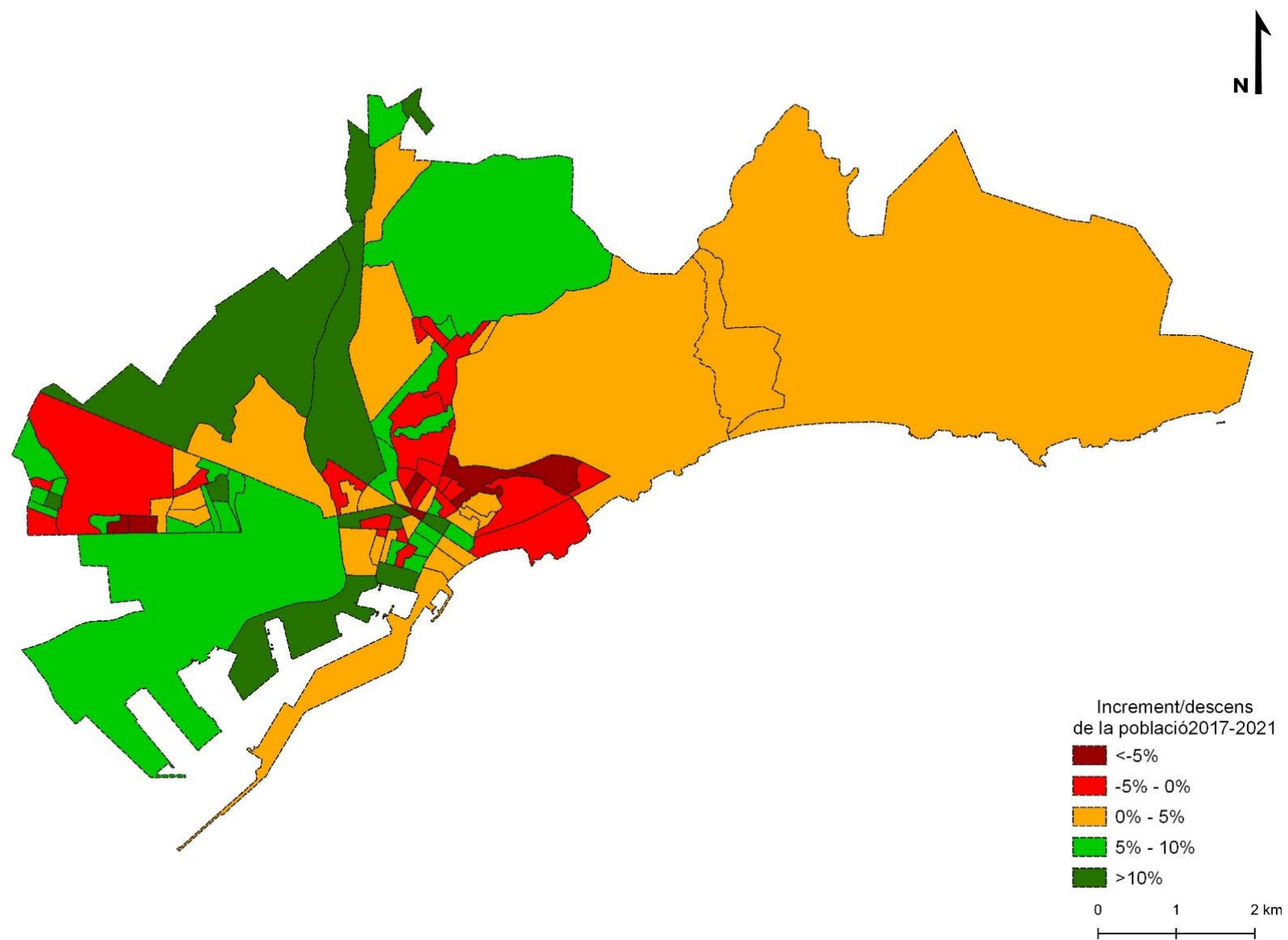
TAULA 1. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ PER SECCIÓ CENSAL.

Codi secció censal	Població			Comparació any 2021 - 2017
	2017	2019	2021	
4314801001	1.563	1.562	1.567	0%
4314802001	1.130	1.112	1.166	3%
4314803001	1.032	1.056	1.051	2%
4314803002	1.852	1.883	1.847	0%
4314803003	2.211	2.178	2.120	-4%
4314804001	1.415	1.545	1.537	9%
4314804002	762	859	893	17%
4314804003	831	913	888	7%
4314804004	1.106	1.125	1.095	-1%
4314804005	1.036	1.005	958	-8%
4314804006	1.366	1.396	1.382	1%
4314804007	873	861	850	-3%
4314804008	1.506	1.550	1.493	-1%
4314804009	1.727	1.712	1.698	-2%
4314804010	1.250	1.231	1.288	3%
4314804012	695	675	657	-5%
4314804014	1.564	1.561	1.526	-2%
4314804015	900	870	840	-7%
4314804016	1.717	1.703	1.664	-3%
4314805001	1.002	1.009	1.031	3%
4314805002	1.159	1.225	1.236	7%
4314805003	1.924	2.117	2.055	7%
4314805004	1.261	1.293	1.370	9%
4314805005	1.849	1.872	1.873	1%
4314805006	1.302	1.374	1.373	5%
4314805007	1.014	1.025	1.046	3%
4314805008	1.623	1.648	1.591	-2%
4314806001	1.613	1.602	1.568	-3%
4314806002	2.590	2.620	2.606	1%
4314806003	2.195	2.318	2.535	15%
4314806004	1.025	1.120	1.150	12%
4314806005	1.396	1.397	1.407	1%
4314806006	1.039	1.102	1.150	11%
4314806008	1.689	1.692	1.727	2%
4314806009	2.023	2.056	2.057	2%
4314806010	1.431	1.532	1.576	10%
4314806011	1.528	1.541	1.494	-2%
4314806012	1.609	1.811	1.812	13%
4314806013	915	895	874	-4%
4314806015	1.567	1.710	1.719	10%
4314806016	2.513	2.529	2.542	1%
4314807001	1.795	1.898	1.903	6%
4314807002	2.517	2.675	2.778	10%
4314807003	2.099	2.134	2.221	6%
4314807004	2.720	2.790	2.857	5%

Codi secció censal	Població			Comparació any 2021 - 2017
	2017	2019	2021	
4314807005	1.327	1.370	1.484	12%
4314807006	1.376	1.419	1.482	8%
4314807007	1.777	1.739	1.835	3%
4314807008	2.660	2.678	2.725	2%
4314807010	1.458	1.556	1.578	8%
4314807011	1.814	1.770	1.774	-2%
4314807012	1.928	2.023	2.127	10%
4314807013	2.446	2.454	2.469	1%
4314807014	970	980	1.002	3%
4314807015	1.345	1.300	1.304	-3%
4314807016	2.615	2.566	2.666	2%
4314807017	1.920	1.886	1.878	-2%
4314807018	1.765	1.809	1.814	3%
4314807019	2.732	2.695	2.664	-2%
4314807020	3.127	1.603	1.656	-47%
4314807021	2.015	2.087	2.050	2%
4314807022	1.480	1.480	1.506	2%
4314807023	2.008	1.687	1.718	-14%
4314808001	0	2.116	2.117	
4314808002	1.302	1.382	1.446	10%
4314808003	2.176	2.270	2.287	5%
4314808004	1.131	1.162	1.113	-2%
4314808005	1.518	1.571	1.620	6%
4314808006	1.859	1.883	1.868	0%
4314808007	1.625	1.601	1.641	1%
4314808008	1.493	1.627	1.578	5%
4314808009	2.965	2.957	2.924	-1%
4314808010	1.779	1.709	1.602	-11%
4314808011	1.300	1.319	1.316	1%
4314808012	923	887	873	-6%
4314808013	1.116	1.123	1.135	2%
4314808014	1.025	1.124	1.103	7%
4314809001	1.539	1.615	1.642	6%
4314809002	1.153	1.155	1.236	7%
4314809003	1.105	1.175	1.235	11%
4314809004	1.471	1.538	1.547	5%
4314809008	973	1.010	926	-5%
4314809009	924	991	991	7%
4314809010	1.433	1.416	1.433	0%
TOTAL	131.507	134.515	135.436	3%

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades d'IDECAT.

FIGURA 1. INCREMENT/DESCENS DE LA POBLACIÓ PER L'ANY 2021 RESPECTE A L'ANY 2017 PER SECCIÓ CENSAL



Font: IDESCAT

4.1.2.2 Distribució de la renda mitjana per persona

La distribució de la renda mitjana per persona i per secció censal, en permet veure com les zones de Tarragona amb una renda menor estan situades als barris de ponent i en general als barris que es troben a l'est del nucli compacte de la ciutat. S'ha d'assenyalar els barris marítims i la part alta, que es troben al centre de la ciutat i tenen també rendes baixes, serà la població més afectada de manera negativa per arribar aquesta tipologia de turisme.

La comparativa entre la renda neta mitjana entre l'any 2015 i l'any 2019, ens permet veure una secció censal a la part alta (4314802001) on s'ha produït un descens de la renda mitja per persona i altra a la zona de l'eixample (43148204012). Aquest fet pot ser un índex de reducció de la població a la zona. Les persones amb major capacitat econòmica migren cap a altres zones i les persones amb menys recursos es queden. Aquestes persones es queden més vulnerables amb l'arribada del turisme.

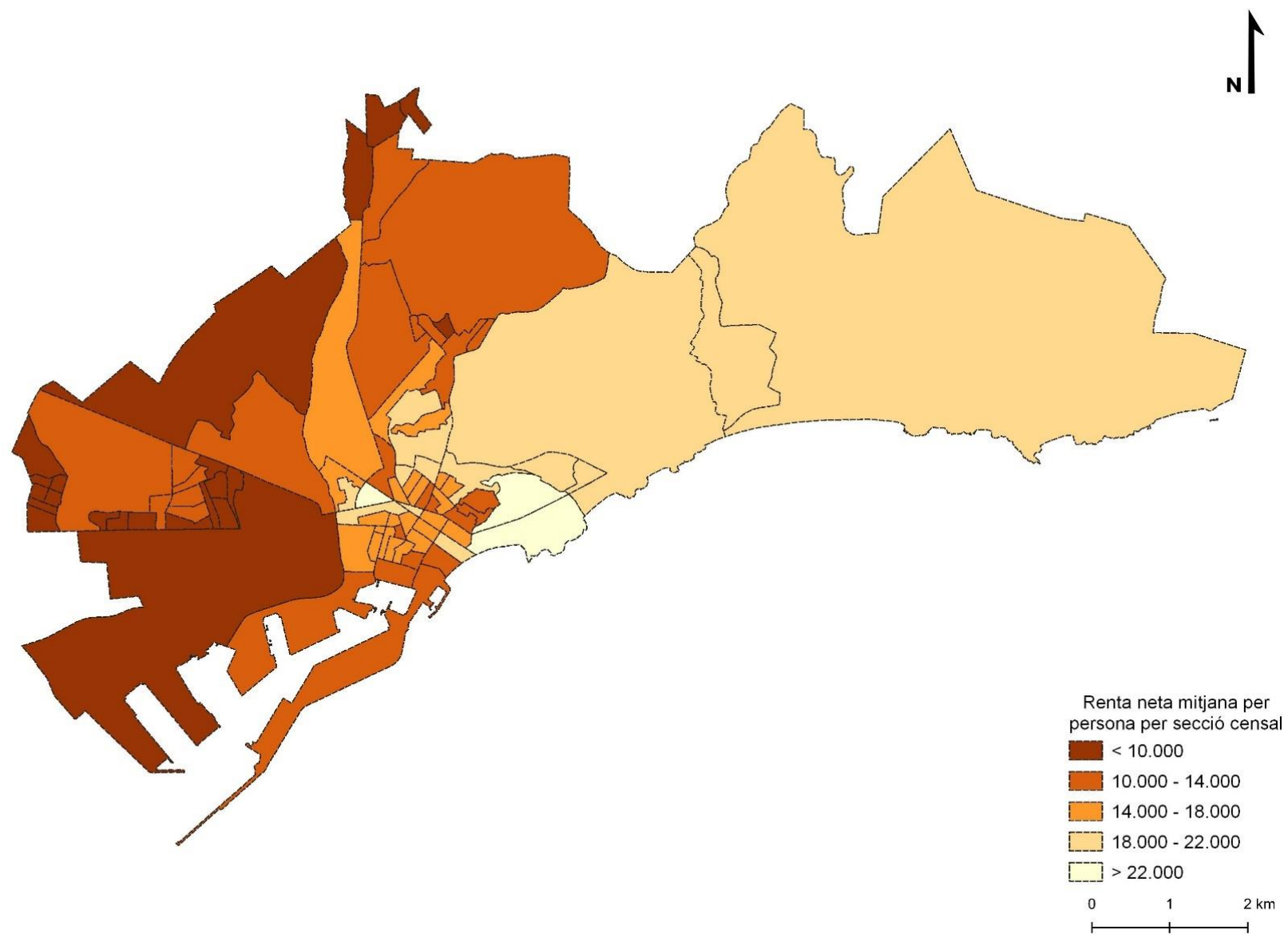
TAULA 2. EVOLUCIÓ DE LA RENDA PER SECCIÓ CENSAL. INCREMENT ANY 2019 RESPECTE A 2021.

NUM	RNMP_2019	RNMP_2018	RNMP_2017	RNMP_2016	RNMP_2015	15-19
4314801001	11676	11608	11190	10129	10108	16%
4314802001	12657	13065	13283	12787	12873	-2%
4314803001	13061	12731	12772	13519	12393	5%
4314803002	22605	22116	21664	20669	19284	17%
4314803003	25063	24673	23052	23681	21539	16%
4314804001	17460	16418	16493	15968	15761	11%
4314804002	15981	14866	14840	13991	13746	16%
4314804003	13296	13175	12362	12141	12597	6%
4314804004	14854	14482	13796	13379	13244	12%
4314804005	15640	15255	15007	15111	14513	8%
4314804006	17025	17582	17103	16350	16260	5%
4314804007	15682	14768	15544	13944	14231	10%
4314804008	15561	14958	14551	14280	14347	8%
4314804009	19985	19448	18358	17746	17358	15%
4314804010	12706	12465	12028	11491	11368	12%
4314804012	18900	22256	20258	19966	19509	-3%
4314804014	15267	14723	13933	13655	13840	10%
4314804015	18833	17585	17215	17127	17058	10%
4314804016	19527	19027	17887	17580	17175	14%
4314805001	19229	19627	18537	17785	18268	5%
4314805002	15049	14730	14424	13443	13072	15%
4314805003	14265	13482	12796	13292	13516	6%
4314805004	14103	14073	13743	13198	13027	8%
4314805005	12536	12155	11907	11313	11866	6%
4314805006	10017	10050	9751	9222	9477	6%
4314805007	12158	12044	11634	10691	11466	6%
4314805008	14419	13937	13506	13030	12955	11%
4314806001	15885	15706	15188	14983	15088	5%
4314806002	14606	14087	13978	13417	13268	10%
4314806003	11741	11232	11172	10840	10564	11%
4314806004	10385	10927	10526	9732	9731	7%
4314806005	10415	10115	9742	9115	9107	14%
4314806006	7663	7239	6975	6715	6567	17%
4314806008	16076	15537	15352	14780	14612	10%
4314806009	15183	14670	14031	13976	14136	7%
4314806010	15671	15533	14451	14584	14374	9%
4314806011	13450	12985	12694	12304	12250	10%
4314806012	19247	20036	18536	18794	18627	3%
4314806013	14167	13338	13219	12813	12981	9%
4314806015	8403	8142	7848	7284	7459	13%

4314806016	16149	15841	15288	14883	14857	9%
4314807001	13572	13163	12266	11568	10962	24%
4314807002	15063	14495	14046	13508	13707	10%
4314807003	11306	10858	10475	10020	9808	15%
4314807004	14554	14150	13883	13395	13219	10%
4314807005	6446	6159	5972	5505	5356	20%
4314807006	8989	9048	8847	8274	8183	10%
4314807007	20390	20207	18399	17923	18203	12%
4314807008	19113	18336	17902	17261	16574	15%
4314807010	9764	9435	9043	8848	8820	11%
4314807011	12469	11876	11544	10986	10845	15%
4314807012	9531	9272	9030	8376	8564	11%
4314807013	20084	19287	18952	18054	17508	15%
4314807014	22083	22219	20741	22822	20900	6%
4314807015	13480	12672	12589	12108	12071	12%
4314807016	19370	18815	17614	16848	16468	18%
4314807017	17940	17498	16955	16335	15770	14%
4314807018	13990	13577	13165	12876	12787	9%
4314807019	11637	10983	10696	10229	10009	16%
4314807020	18404	17675	17455	16770	16589	11%
4314807021	13840	13541	12888	12612	11974	16%
4314807022	13547	13018	12438	11815	11977	13%
4314807023	19088	18518	0	0	0	0%
4314808001	8562	8488	8348	7878	7538	14%
4314808002	9055	8898	8590	8290	8179	11%
4314808003	9209	9051	8732	8504	8372	10%
4314808004	10238	10105	9943	9467	9648	6%
4314808005	9732	9429	8900	8580	8399	16%
4314808006	11183	10867	10345	9947	9879	13%
4314808007	10640	10614	10280	9712	9831	8%
4314808008	8474	8148	7885	7729	7174	18%
4314808009	11266	10879	10414	10145	9927	13%
4314808010	6155	5563	5159	4574	4560	35%
4314808011	11916	11385	11129	10932	10352	15%
4314808012	5490	5200	4834	4475	4183	31%
4314808013	10883	10373	10010	9500	9073	20%
4314808014	8436	8530	8168	7688	7858	7%
4314809001	9972	9521	9089	8888	8470	18%
4314809002	8780	8377	8228	7814	7476	17%
4314809003	8297	8348	8480	7812	7600	9%
4314809004	8665	8425	8283	7830	7975	9%
4314809008	9268	8823	8280	7778	7415	25%
4314809009	9838	9456	8922	8367	8527	15%
4314809010	9753	9344	9045	8305	7995	22%

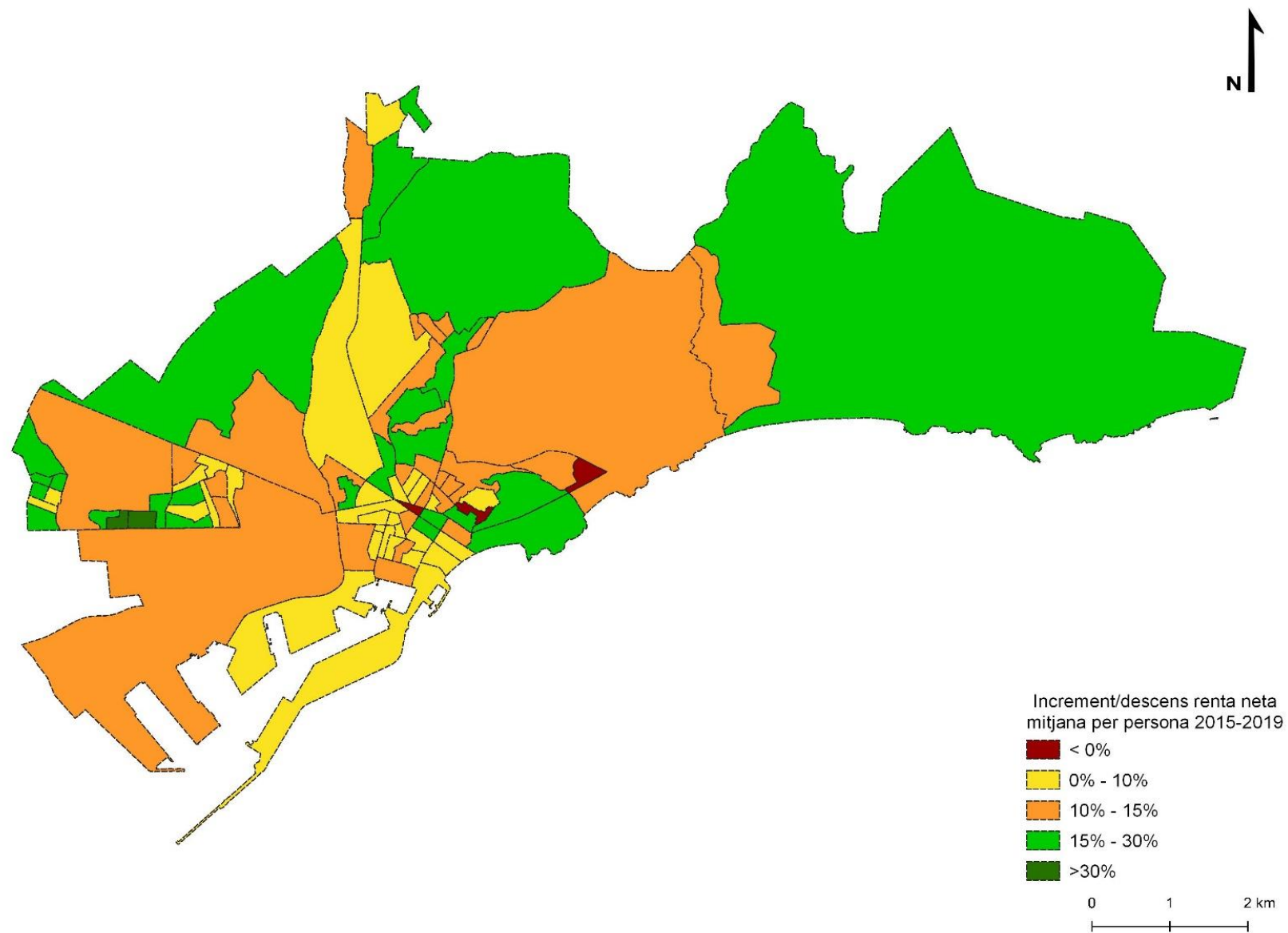
Font: INE

FIGURA 2. RENDA NETA MITJANA PER PERSONA I PER SECCIÓ CENSAL (ANY 2019)



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del INE.

FIGURA 3. INCREMENT/DESCENS DE LA RENDA NETA MITJANA PER PERSONA PER L'ANY 2021 RESPECTE A L'ANY 2017 PER SECCIÓ CENSAL



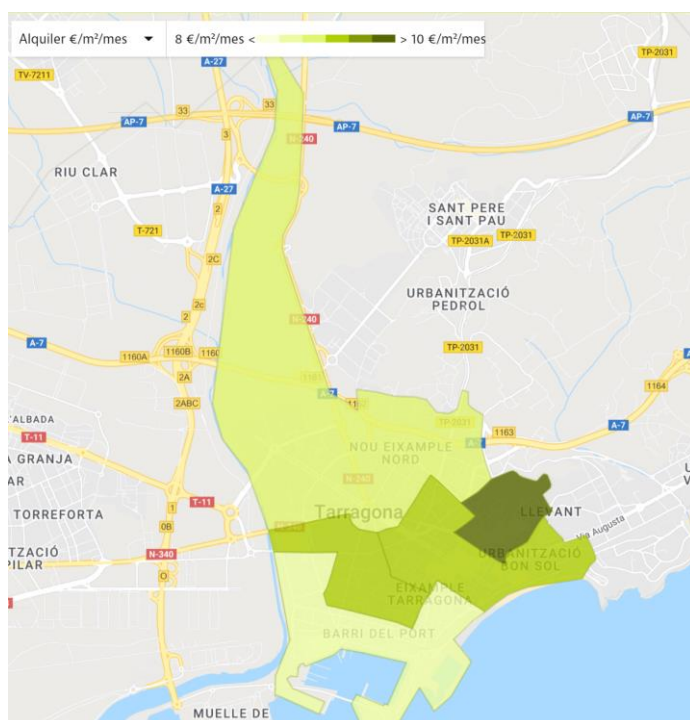
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del INE.

4.1.3 Habitatge

Per estudiar el mercat de l'habitatge a Tarragona, s'ha realitzat una recerca als principals portals immobiliaris online: fotocasa e idealista. Aquestes plataformes, realitzen estadístiques basades en el preu dels immobles publicitats. D'aquesta manera hem pogut extraure el preu mitja del lloguer i de la venda de habitatges a Tarragona. Hem estret una aproximació de l'estat actual del preu d'un habitatge per zones.

Les dades estan estretes de Fotocasa e idealista amb data 26 de març de 2022. El preu mitja del lloguer a la ciutat de Tarragona és de 9€ el m² i de 735€ d'un habitatge, veure la segunt Figura. La mitjana del m2 de lloguer a Tarragona es de 10€ el m2 a la part alta al mes de març del 2022 a la web de idealista.

FIGURA 4. MITJA DEL PREU DEL M2 EN LLOGUER A TARRAGONA



Font: Idealista, març 2022.

FIGURA 5. COMPARATIVA DEL PREU DE LLOGUER A TARRAGONA L'ANY 2021 RESPECTO A PERÍODES ANTERIORS.

	> 100m ²	< 100m ²
1 mes	5,95% ↗	2,64% ↗
6 meses	16,32% ↗	14,38% ↗
1 año	8,71% ↗	7,50% ↗
5 años	11,76% ↗	24,95% ↗
10 años	-	36,89% ↗

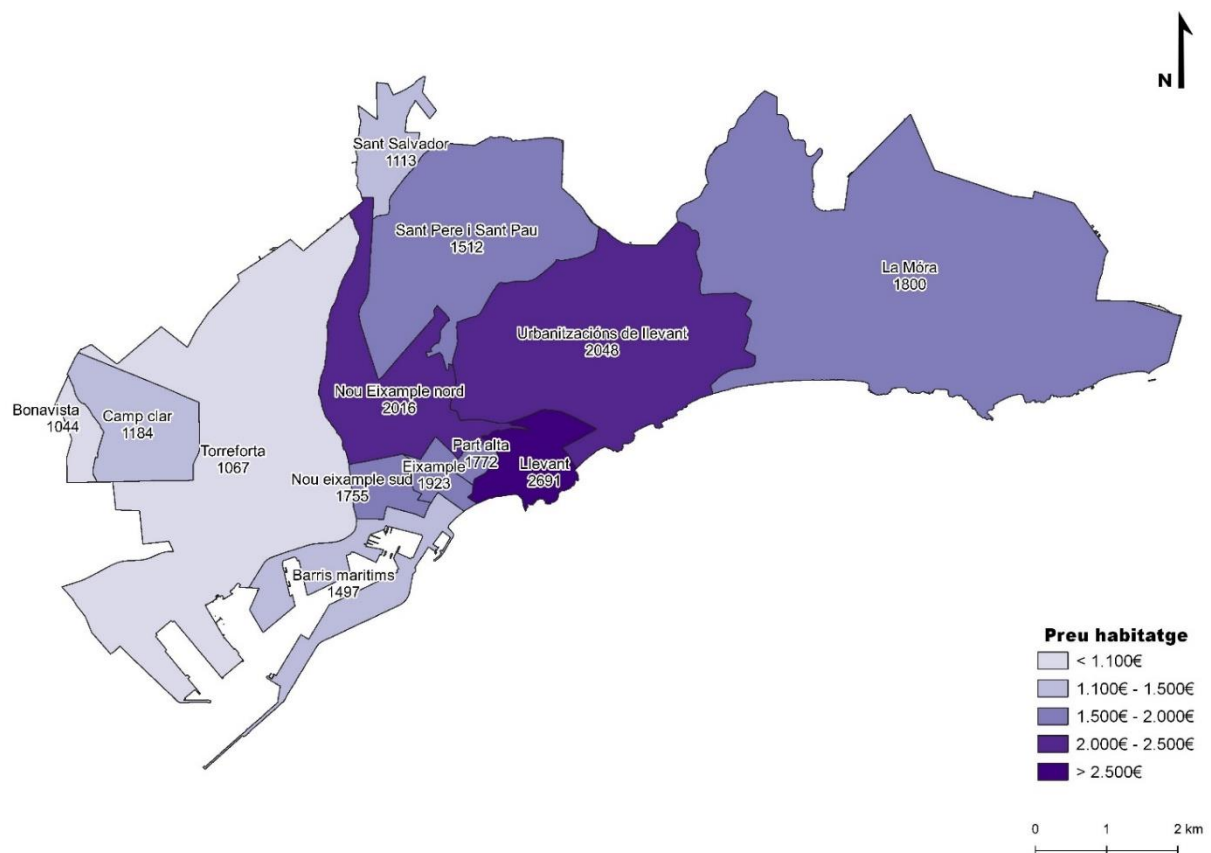
Font: Fotocasa, juny 2021. <https://www.fotocasa.es/indice-precio-vivienda/tarragona-capital/todas-las-zonas#progress-arc-section>

A la Figura anterior podem apreciar un increment generalitzat del preu del lloguer al municipi de Tarragona. Especialment als últims 5 anys i als habitatges amb menys de 100 m². Aquesta dada és molt interessant si la comparem amb el nombre de lloguers turístics a Airbnb per l'any 2021 amb pisos de dos o menys habitacions, el nombre és de 282 de 444 habitatges de lloguer turístic oferts per Airbnb a l'any 2021 tant actius com inactius. Representen el 64% del total d'habitatges de lloguer turístic sencers a Tarragona oferts per Airbnb.

Pot tenir relació el preu mitjà del lloguer a Tarragona i la quantitat de lloguers turístics sencers de menys de 2 habitacions oferts a Airbnb.

El preu mitjà de compra d'un habitatge és de 1.594€ el m² y de 155.367€ el valor mitjà d'un habitatge. A la Figura 2, observem com el preu dels habitatges és més elevat a les zones de llevant, 2.691€ el m², i les urbanitzacions de llevant, 2.048€ el m².

FIGURA 6. PREU MITJA DEL M2 EN VENDA



Font: Fotocasa. Març 2022.

4.1.4 Ubicació de allotjaments turístics tradicionals

La distribució d'allotjaments turístics tradicionals ens permet veure una distribució desigual dels allotjaments. Aquesta informació a estat estreta d'IDECAT, el nombre de places és una aproximació a partir de les dades d'IDECAT i la ubicació dels allotjaments amb les pàgines web de *Booking* i *Google Maps*.

Apreciem un major nombre de càmpings a les zones amb sortida al mar més accessibles. Que coincideixen amb el barri de la Mora.

Els hotels i hostals els troben a les zones més cèntriques i algun cas aïllat a les vies principals com a la carretera N-340, tant a la zona de via augusta com dels barris de ponent.

FIGURA 7. UBICACIÓ DELS ALLOTJAMENTS TURÍSTICS TRADICIONALS



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de *Booking* i *Google Maps*.

TAULA 3. DISTRIBUCIÓ D'ALLOTJAMENTS TRADICIONALS I APROXIMACIÓ DEL NOMBRE DE PLACES

Codi Secció censal	Allotjaments				Places			
	Càmping	Hostal	Hotel	Total	Càmping	Hostal	Hotel	Total
4314801001		3	1	4		66	28	94
4314803002			1	1			120	120
4314804001			1	1			200	200
4314804006		1	1	2		22	28	50
4314805001			1	1			120	120
4314805003			2	2			148	148
4314805005		1	1	2		22	42	64
4314806012			2	2			510	510
4314806015			1	1			255	255
4314807002			1	1			120	120
4314807007		3	1	4		66	120	186
4314807016	7			7	8.344			8.344
4314808005			1	1			120	120
4314808014			1	1			42	42

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades d'IDECAT, *Booking* i *Google Maps*.

4.2 Primeres aproximacions de les dinàmiques socials a Tarragona

Les dinàmiques de població observades en aquest apartat ens permeten veure quines zones són més susceptibles a produir-se un deteriorament de la vida dels residents si no es regula els lloguers turístics a la ciutat.

La situació es força complexa, especialment en algunes zones de la ciutat. Aquesta primer anàlisi més sociodemogràfic, en posa de manifest les zones que més es poden veure afectades o inclús ja estan afectades pel lloguer turístic a la ciutat. La zona de l'eixample, part alta i Serrallo.

Aquestes zones compten amb una reducció de la població, descens de la renda i rendes baixes a més de comptar amb especialització turística per la concentració, als voltants de la rambla nova, dels allotjaments turístics tradicionals i empreses complementaries.

Aquestes zones han estat molt susceptibles a l'arribada d'aquest tipus d'ús de l'habitatge i a la llarga es pot derivar en problemàtiques per la ciutat.

Hi ha seccions censals, com la 4314804012 a l'eixample, on s'ha produït un descens de la població i un descens de la renda neta mitjana per persona. A la zona de l'eixample, nou eixample nord i nou eixample sud, s'aprecia un descens de la població generalitzat. Aquestes tendències poden donar-se per la presència de lloguers turístics a la secció censal. A la zona de llevant hi ha un descens molt fort de la població.

TAULA 4. RESUM DE LA SITUACIÓ ACTUAL PER SECCIÓ CENSAL

Secció censal	FOTOCASA	Hectareas	Precio mitja m2 lloguer	Precio mitja m2 compra	Increment població 2021 respecte 2017	Increment renda neta mitjana per persona 2019 respecte 2015	Nombre total d'allotjaments	Places Camping	Places Hostal	Places Hotel	Total places
4314805005	Barris maritims	10,83	8	1.497	1,30	5,65	2		22	42	64
4314805007	Barris maritims	116,04	8	1.497	3,16	6,04					
4314806003	Barris maritims	13,86	8	1.497	15,49	11,14					
4314806004	Barris maritims	104,50	8	1.497	12,20	6,72					
4314809001	Bonavista	24,89		1.044	6,69	17,73					
4314809002	Bonavista	3,67		1.044	7,20	17,44					
4314809003	Bonavista	3,74		1.044	11,76	9,17					
4314809004	Bonavista	3,87		1.044	5,17	8,65					
4314809008	Bonavista	3,17		1.044	-4,83	24,99					
4314809009	Bonavista	3,91		1.044	7,25	15,37					
4314809010	Bonavista	10,78		1.044	0,00	21,99					
4314808008	Camp clar	5,48		1.184	5,69	18,12					
4314808009	Camp clar	196,34		1.184	-1,38	13,49					
4314808010	Camp clar	7,95		1.184	-9,95	34,98					
4314808012	Camp clar	5,07		1.184	-5,42	31,25					
4314808013	Camp clar	8,17		1.184	1,70	19,95					
4314804001	Eixample	7,50	9,5	1.923	8,62	10,78	1			200	200
4314804002	Eixample	5,45	9,5	1.923	17,19	16,26					
4314804003	Eixample	2,55	9,5	1.923	6,86	5,55					
4314804004	Eixample	5,04	9,5	1.923	-0,99	12,16					
4314804010	Eixample	3,96	9	1.923	3,04	11,77					
4314804012	Eixample	2,40	9,5	1.923	-5,47	-3,12					
4314805001	Eixample	8,92	9,5	1.923	2,89	5,26	1			120	120
4314805002	Eixample	5,41	9,5	1.923	6,64	15,12					
4314805003	Eixample	6,29	9,5	1.923	6,81	5,54	2			148	148
4314806008	Eixample	4,50	9,5	1.923	2,25	10,02					
4314807016	La Móra	1806,75		1.800	1,95	17,62	7	8344			8344
4314803002	Llevant	64,07	9,5	2.691	-0,27	17,22	1			120	120
4314803003	Llevant	43,46	9,5	2.691	-4,12	16,36					

Secció censal	FOTOCASA	Hectareas	Precio mitja m2 lloguer	Precio mitja m2 compra	Increment població 2021 respecte 2017	Increment renda neta mitjana per persona 2019 respecte 2015	Nombre total d'allotjaments	Places Camping	Places Hostal	Places Hotel	Total places
4314807020	Llevant	24,16		2.691	-47,04	10,94					
4314807023	Llevant	9,84		2.691	0,00	0,00					
4314804005	Nou Eixample nord	4,26	9	2.016	-7,53	7,77					
4314804006	Nou Eixample nord	4,90	9	2.016	1,17	4,70	2		22	28	50
4314804007	Nou Eixample nord	4,55		2.016	-2,63	10,20					
4314804008	Nou Eixample nord	4,99	9	2.016	-0,86	8,46					
4314804009	Nou Eixample nord	50,34	9	2.016	-1,68	15,13					
4314804014	Nou Eixample nord	2,47		2.016	-2,43	10,31					
4314804015	Nou Eixample nord	26,89		2.016	-6,67	10,41					
4314804016	Nou Eixample nord	12,10	9	2.016	-3,09	13,69					
4314807001	Nou Eixample nord	14,88	9	2.016	6,02	23,81					
4314807002	Nou Eixample nord	159,33	9	2.016	10,37	9,89	1			120	120
4314807004	Nou Eixample nord	42,06	9	2.016	5,04	10,10					
4314807008	Nou Eixample nord	7,39	9	2.016	2,44	15,32					
4314807014	Nou Eixample nord	8,87	9	2.016	3,30	5,66					
4314807017	Nou Eixample nord	15,23	9	2.016	-2,19	13,76					
4314805004	Nou Eixample sud	4,41	9,5	1.755	8,64	8,26					
4314805006	Nou Eixample sud	4,94	9,5	1.755	5,45	5,70					
4314805008	Nou Eixample sud	4,28	9,5	1.755	-1,97	11,30					
4314806001	Nou Eixample sud	5,88	9,5	1.755	-2,79	5,28					
4314806002	Nou Eixample sud	24,66	8	1.755	0,62	10,08					
4314806009	Nou Eixample sud	4,14	9,5	1.755	1,68	7,41					
4314806010	Nou Eixample sud	2,39	9,5	1.755	10,13	9,02					
4314806011	Nou Eixample sud	2,00	9,5	1.755	-2,23	9,80					
4314806012	Nou Eixample sud	12,72	9,5	1.755	12,62	3,33	2			510	510
4314806013	Nou Eixample sud	1,21	9,5	1.755	-4,48	9,14					
4314806016	Nou Eixample sud	4,79	9,5	1.755	1,15	8,70					
4314801001	Part alta	7,20	10	1.772	0,26	15,51	4		66	28	94
4314802001	Part alta	5,37	10	1.772	3,19	-1,68					
4314803001	Part alta	9,93	10	1.772	1,84	5,39					

Secció censal	FOTOCASA	Hectareas	Precio mitja m2 lloguer	Precio mitja m2 compra	Increment població 2021 respecte 2017	Increment renda neta mitjana per persona 2019 respecte 2015	Nombre total d'allotjaments	Places Camping	Places Hostal	Places Hotel	Total places
4314807003	Sant Pere i Sant Pau	487,17		1.512	5,81	15,27					
4314807010	Sant Pere i Sant Pau	4,43		1.512	8,23	10,70					
4314807011	Sant Pere i Sant Pau	6,35		1.512	-2,21	14,97					
4314807015	Sant Pere i Sant Pau	3,61		1.512	-3,05	11,67					
4314807018	Sant Pere i Sant Pau	122,54		1.512	2,78	9,41					
4314807019	Sant Pere i Sant Pau	24,98		1.512	-2,49	16,27					
4314807022	Sant Pere i Sant Pau	5,42		1.512	1,76	13,11					
4314807005	Sant Salvador	9,90		1.113	11,83	20,35					
4314807006	Sant Salvador	23,23		1.113	7,70	9,85					
4314807012	Sant Salvador	36,61		1.113	10,32	11,29					
4314807021	Sant Salvador	51,22		1.113	1,74	15,58					
4314806005	Torreforta	144,98		1.069	0,79	14,36					
4314806006	Torreforta	380,56		1.069	10,68	16,69					
4314806015	Torreforta	665,68		1.069	9,70	12,66	1			255	255
4314808001	Torreforta	8,57		1.069	5,43	13,58					
4314808002	Torreforta	7,66		1.069	11,06	10,71					
4314808003	Torreforta	11,65		1.069	5,10	10,00					
4314808004	Torreforta	6,27		1.069	-1,59	6,12					
4314808005	Torreforta	8,62		1.069	6,72	15,87	1			120	120
4314808006	Torreforta	13,19		1.069	0,48	13,20					
4314808007	Torreforta	8,82		1.069	0,98	8,23					
4314808011	Torreforta	8,84		1.069	1,23	15,11					
4314808014	Torreforta	8,14		1.069	7,61	7,36	1			42	42
4314807007	Urbanitzacions de llevant	742,69		2.048	3,26	12,01	4		66	120	186
4314807013	Urbanitzacions de llevant	124,37		2.048	0,94	14,71					

5 Lloguer turístic a Tarragona

A la ciutat de Tarragona hi trobem una àmplia oferta de lloguer turístic. Abans de la COVID-19, hi ha una gran expansió dels lloguers turístics, que es veu frenada per les restriccions derivades de la pandèmia.

Les dades utilitzades en aquest apartat han estat estretes del projecte elaborat per la FURV, 'Estudi de diagnosi dels habitatges d'ús turístic (HUT) a Tarragona'.

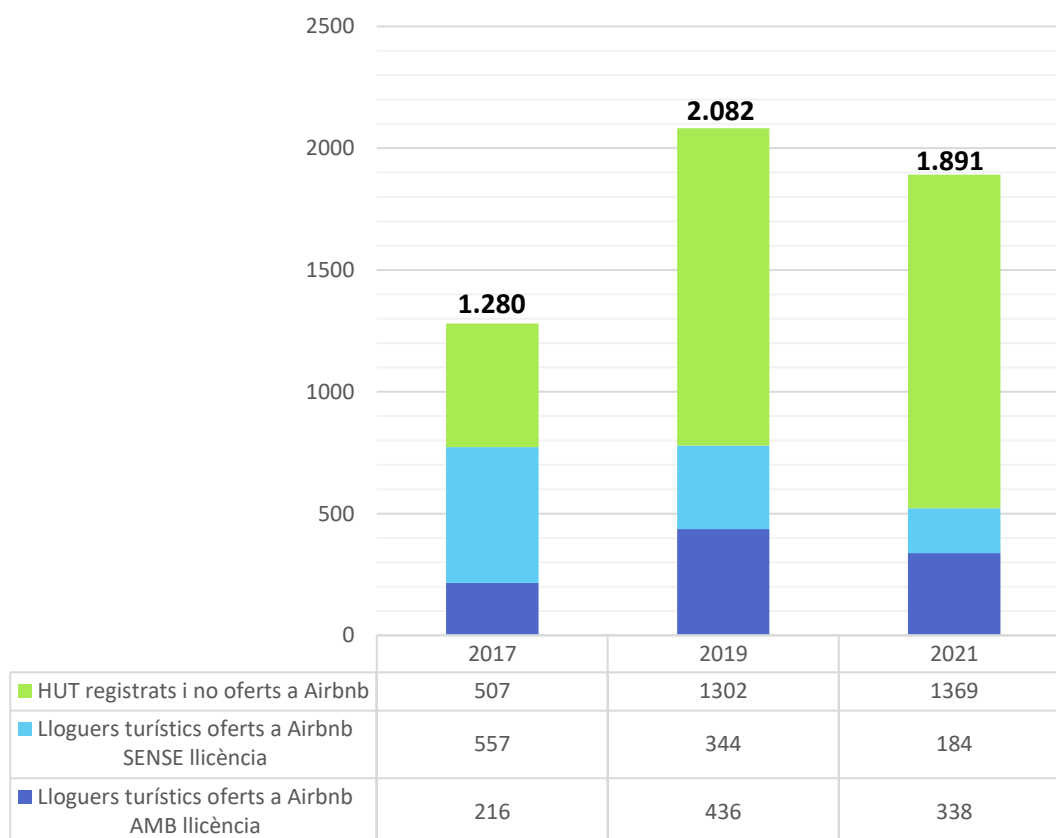
5.1 Evolució del lloguer turístic 2017 a 2021

L'any 2017 l'ajuntament de Tarragona va demanar un estudi a la Universitat Rovira i Virgili i el Parc Científic i Tecnològic per determinar la situació del lloguer turístic a la ciutat. L'any 2022, l'ajuntament ha tornat a demanar aquest estudi per veure com a evolucionat la situació i començar a treballar per donar rasposa a les problemàtiques derivades dels lloguers turístics a la ciutat.

La següent Figura, posa de manifest l'increment de lloguers turístics, entre l'any 2017 i l'any 2021 i el pic l'any 2019.

L'any 2017 hi havia més lloguers amb llicència HUT que sense. L'any 2019 el nombre de lloguers amb llicència és un 61% més que l'any 2017. Les dades d'aquesta taula posen de manifest l'increment que s'ha produït als lloguers amb llicència HUT i el descens dels lloguers sense llicència a Airbnb. S'ha de treballar per continuar reduït les xifres de lloguers sense llicència.

GRÀFIC 2. EVOLUCIÓ DEL NOMBRE DE LLOGUERS TURÍSTICS A TARRAGONA.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Estudi de diagnosi dels habitatges d'ús turístic (HUT) a Tarragona.

A les següent taula veiem per tipus de regulació i per l'any, quines zones de Tarragona tenen un major pes d'aquesta oferta d'allotjament turístic.

L'any 2017 eren les urbanitzacions de llevant que tenien un major nombre de lloguers turístics. Per l'any 2019 i 2021 és l'exemple centre on es troba un major nombre de pisos de lloguer turístic (519 per l'any 2019 i 451 per l'any 2021), seguit de la part alta (412 per l'any 2019 i 364 per l'any 2021), el nou eixample (334 per l'any 2019 i 310 per l'any 2021) i els barris marítims (225 per l'any 2019 i 203 per l'any 2021).

TAULA 5. OFERTA D'ALLOTJAMENTS PER LLOGUER TURÍSTIC SEGONS REGULACIÓ I CANAL DE COMERCIALIZACIÓ - ZONES DE LA CIUTAT DE TARRAGONA.

	2017			2019			2021		
	Lloguers turístics oferts a Airbnb AMB llicència	Lloguers turístics oferts a Airbnb SENSE llicència	HUT registrats i no oferts a Airbnb	Lloguers turístics oferts a Airbnb AMB llicència	Lloguers turístics oferts a Airbnb SENSE llicència	HUT registrats i no oferts a Airbnb	Lloguers turístics oferts a Airbnb AMB llicència	Lloguers turístics oferts a Airbnb SENSE llicència	HUT registrats i no oferts a Airbnb
Barris									
Part Alta	42	110	112	87	60	265	53	31	280
Barris Marítims	16	42	45	26	14	185	15	7	181
Miracle	13	36	42	28	24	85	18	12	96
Nou Eixample	45	96	46	98	56	180	89	25	196
Eixample Centre	37	111	124	79	80	360	62	25	364
Riuclar i la Floresta	0	2	0	3	2	0	6	2	0
Urbanitzacions de Llevant	52	138	130	90	90	194	74	65	217
Torreforta i Campclar	0	4	1	5	3	2	4	5	1
Bonavista	2	3	0	4	5	5	4	5	5
Sant Pere i Sant Pau	9	14	4	16	10	19	11	6	20
Sant Salvador i Sant Ramon	0	1	3	0	0	7	2	1	9
TOTAL	216	557	507	436	344	1302	338	184	1369

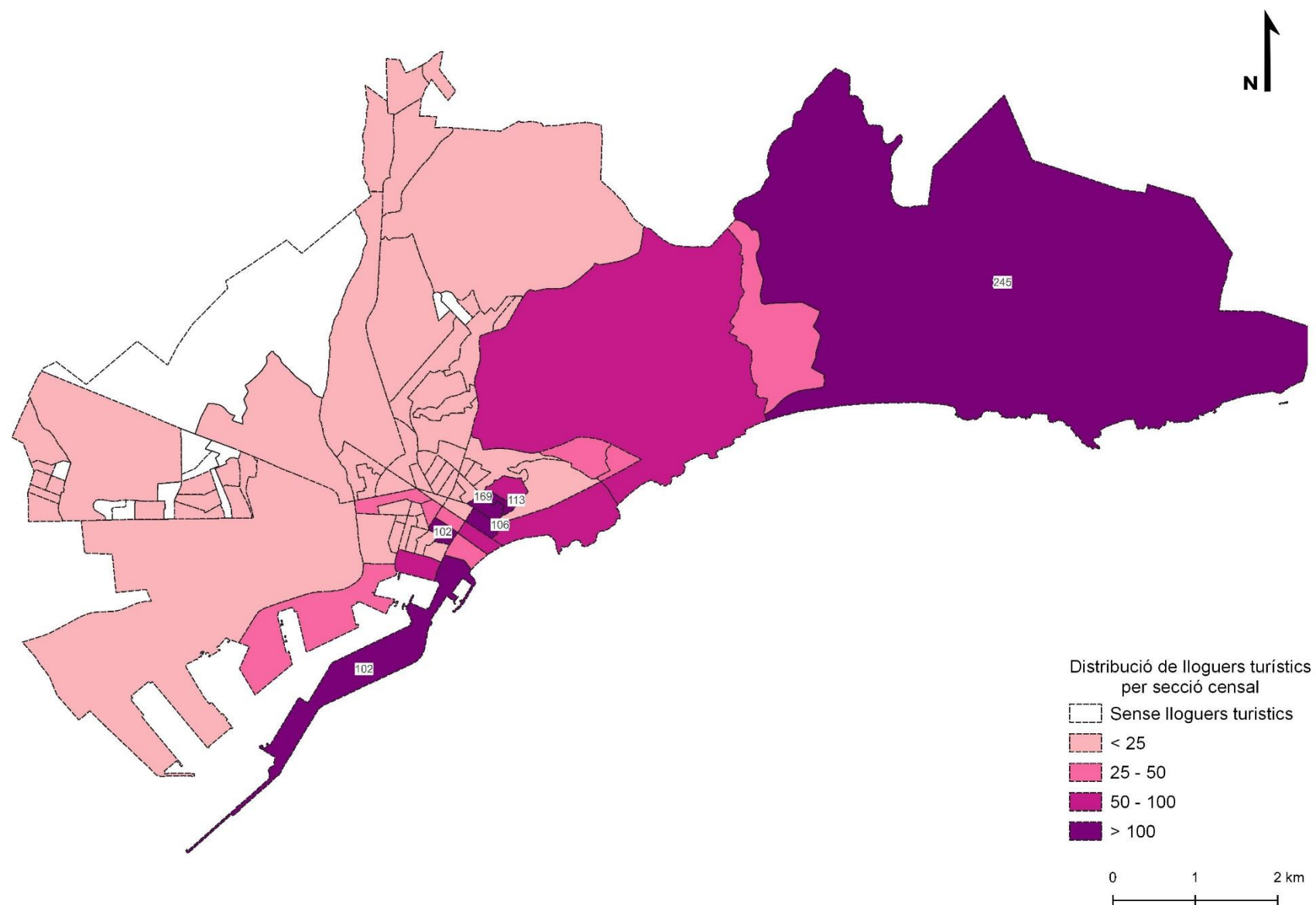
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Estudi de diagnosi dels habitatges d'ús turístic (HUT) a Tarragona.

TAULA 6. OFERTA D'ALLOTJAMENTS PER LLOGUER TURÍSTIC I PES PERCENTUAL SEGONS LES ZONES DE LA CIUTAT DE TARRAGONA.

	2017		2019		2021	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Barris						
Part Alta	264	21%	412	20%	364	19%
Barris Marítims	103	8%	225	11%	203	11%
Miracle	91	7%	137	7%	126	7%
Nou Eixample	187	15%	334	16%	310	16%
Eixample Centre	272	21%	519	25%	451	24%
Riuclar i la Floresta	2	0%	5	0%	8	0%
Urbanitzacions de Llevant	320	25%	374	18%	356	19%
Torreforta i Campclar	5	0%	10	0%	10	1%
Bonavista	5	0%	14	1%	14	1%
Sant Pere i Sant Pau	27	2%	45	2%	37	2%
Sant Salvador i Sant Ramon	4	0%	7	0%	12	1%
TOTAL	1280	-	2082	-	1891	-

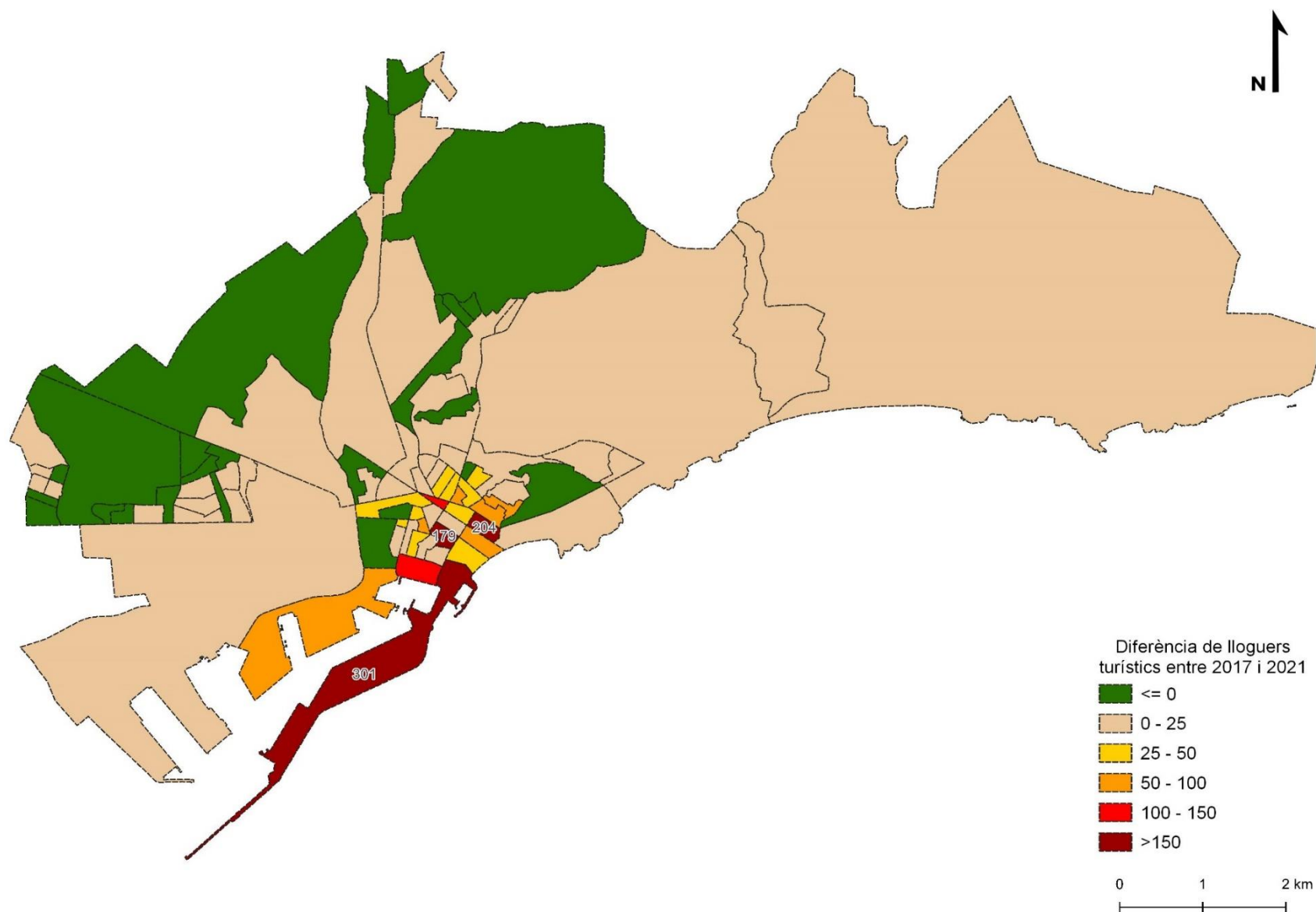
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Estudi de diagnosi dels habitatges d'ús turístic (HUT) a Tarragona.

FIGURA 8. DISTRIBUCIÓ DELS LLOGUERS TURÍSTICS A TARRAGONA PER SECCIÓ CENSAL



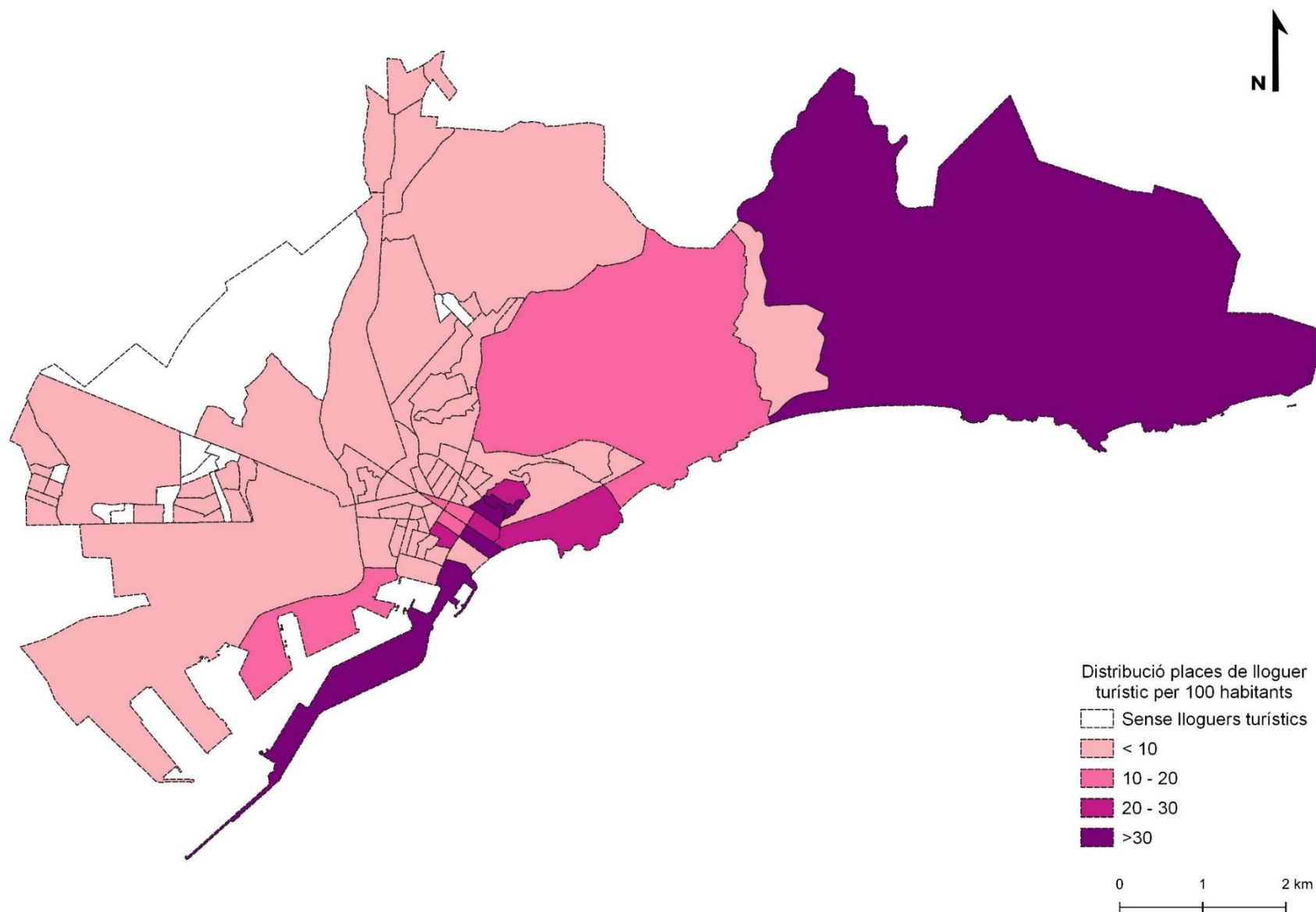
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Estudi de diagnosi dels habitatges d'ús turístic (HUT) a Tarragona.

FIGURA 9. DIFERENCIA DE NOMBRE DE LLOGUERS TURÍSTICS ENTRE L'ANY 2017 I L'ANY 2021 PER SECCIÓ CENSAL.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Estudi de diagnosi dels habitatges d'ús turístic (HUT) a Tarragona.

FIGURA 10. DISTRIBUCIÓ PLACES EN LLOGUERS TURÍSTICS PER CADA 100 HABITANTS PER SECCIÓ CENSAL PER L'ANY 2021.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'Estudi de diagnosi dels habitatges d'ús turístic (HUT) a Tarragona.

5.2 Primeres aproximacions de com afecta les HUT a les dinàmiques de població de Tarragona

Determinar si una zona de la ciutat es veu afectada per les dinàmiques que comporten els lloguers d'ús turístic, és molt complicat per la complexitat de l'activitat turística i dels interessos dels mateixos residents de les zones.

A l'annex III, Situació actual socioeconòmica i turística per secció censal, hi ha una taula resumen amb les dades per secció censal. Les dades d'aquesta taula, ens permeten veure quines seccions censals poden estar més afectades pels allotjaments de lloguer turístic. A continuació, es desglossa un seguit d'indicadors. A cada indicador se li ha donat un pes per poder reflectir a un SIG les seccions censals amb major probabilitat de generar les problemàtiques derivades d'un excés de turisme. L'objectiu és identificar quins llocs poden estar més afectats per l'efecte dels lloguers turístics a la ciutat.

Indicadors:

		Punts
1	Hectàrees de la secció censal inferiors a 3	0,25
2	Creixement població inferior a 1	1,25
3	Creixement renda inferior a 1	1,25
4	Creixement renda superior a 20	0,75
5	Places convencionals >500	1,75
6	Places de lloguer turístic entre 100 i 250	2,25
7	Places de lloguer turístic entre 250 i 500	2,50
8	Places de lloguer turístic > 500	2,75
9	Llits per 100/hab. >20	3,25
10	Nº Lloguers turístics major a 100	2,75

Font: Elaboració pròpia a partir de l'anàlisi de les dades dels apartats 4 i 5.

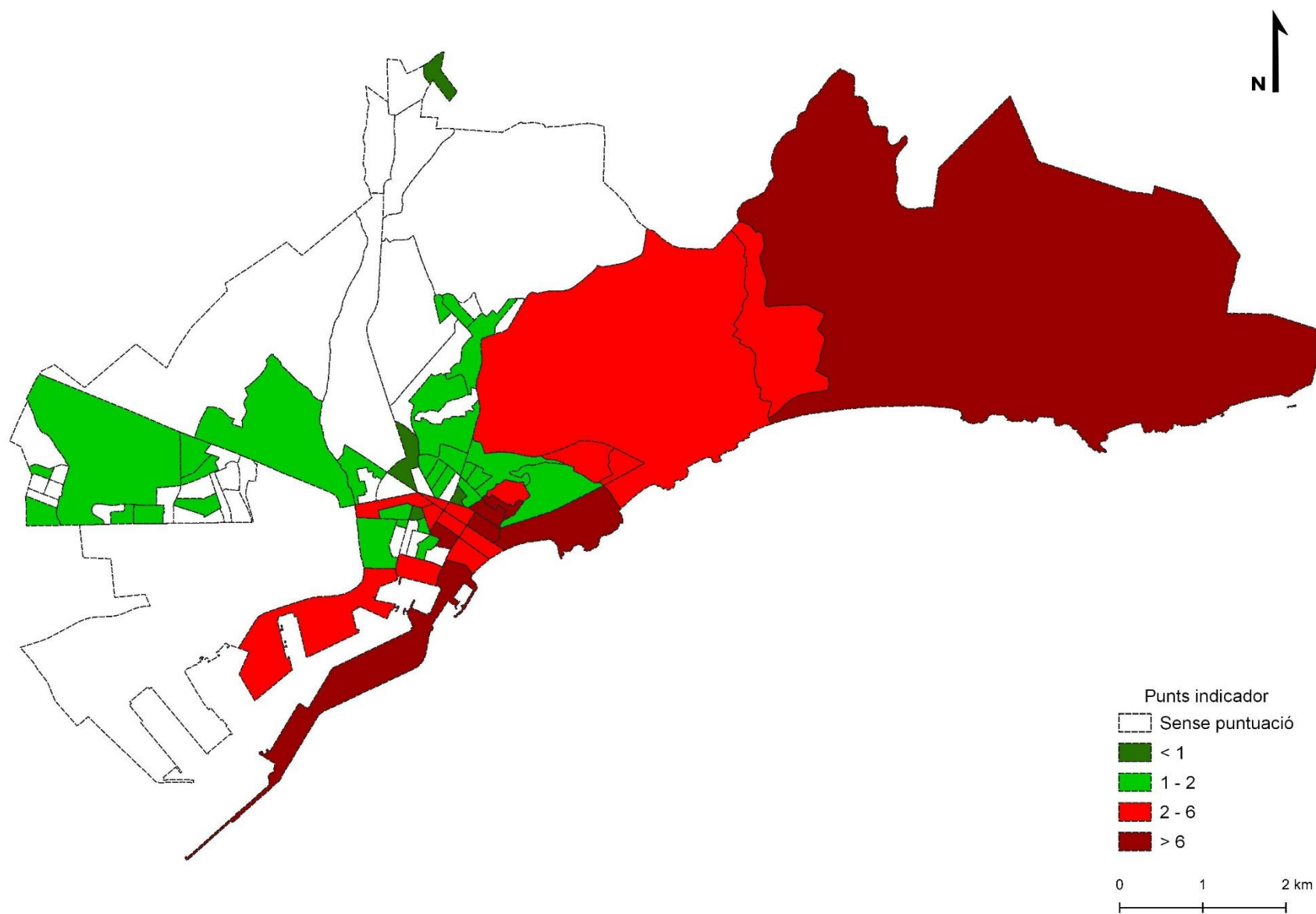
El màxim que pot tenir una secció censal és 21,75. A l'annex IV. Resultats dels indicadors utilitzats, es troba la taula completa per totes les seccions censals. A la següent taula, es mostren les seccions censals amb puntuació superior a 5. En aquestes seccions censals s'hauria de fer mesures per controlar el lloguer turístic. A la figura següent, apreciem com Eixample, Part Alta, Serrallo i barris de Llevant són les zones on s'ha d'executar una actuació prioritària.

TAULA 7. SECCIONS CENSALS ON DESTACA ALGUN DELS INDICADORS ANTERIORS.

Secció censal	FOTOCASA	Resultat Punts indicador
4314807016	La Móra	10,5
4314801001	Part alta	10
4314802001	Part alta	9,75
4314804001	Eixample	8,5
4314805003	Eixample	8,5
4314805007	Barris marítims	8,5
4314803002	Llevant	7
4314805001	Eixample	5,75
4314803001	Part alta	5,75

Font: Elaboració pròpia a partir de l'anàlisi de les dades dels apartats 4 i 5.

FIGURA 11. DISTRIBUCIÓ DE LA PUNTUACIÓ DELS INDICADORS PER SECCIONS CENSAL



Font: Elaboració pròpia a partir de l'anàlisi de les dades dels apartats 4 i 5.

Com s'explicarà a l'apartat següent, a la fitxa de Palma de Mallorca, compten amb uns indicadors per a tota l'illa per determinar quines zones estan més o menys saturades i on es pot o no incrementar el turisme. Amb les dades que es disposa en aquest estudi, s'han realitzat dos dels quatre indicadors:

1. Incidència sobre les infraestructures i recursos territorials.
2. Incidència sobre la caracterització local.

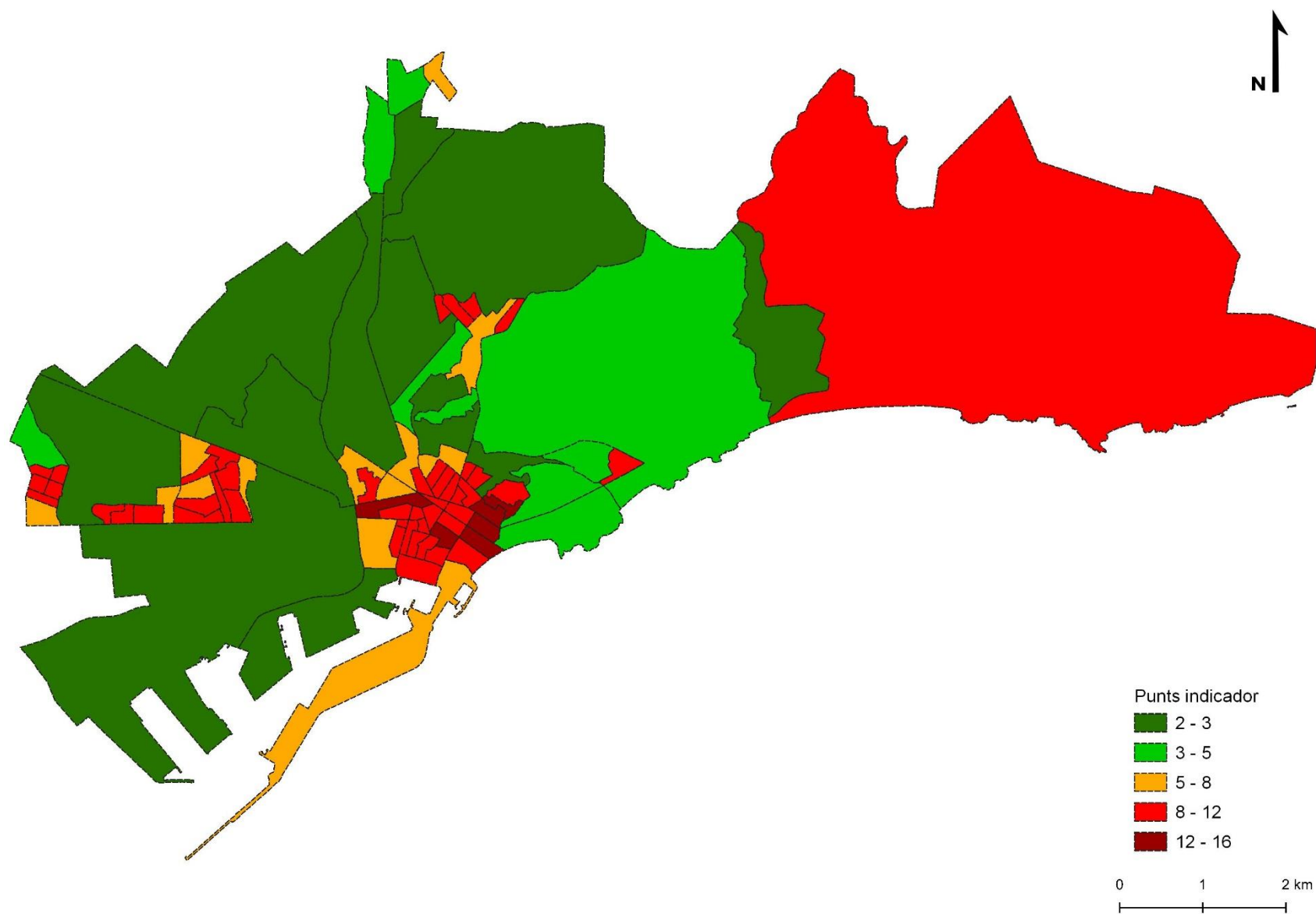
A l'annex IV. Resultats dels indicadors utilitzats, es troba la taula completa per totes les seccions censals. A la següent taula, es mostren les seccions censals amb puntuació superior a 12. Per aconseguir una anàlisi més precisa amb aquests indicadors s'ha de disposar de més informació per secció censal que no s'ha aconseguit.

Tot i això, la Part Alta, l'Eixample i els Barris Marítims continuen sent punts on s'ha de prioritzar l'actuació. En aquests entorns, és convenient regular els lloguers turístics, perquè pot generar desavantatges a la població resident.

TAULA 8. RESULTAT INDICADORS ILLA DE MALLORCA PER TARRAGONA

Secció censal	FOTOCASA	Indicador 1	Indicador 2	Suma indicadors
4314801001	Part alta	10	6	16
4314802001	Part alta	10	5	15
4314804001	Eixample	10	5	15
4314805001	Eixample	9	6	15
4314805003	Eixample	10	3	13
4314806012	Nou Eixample sud	9	4	13
4314804012	Eixample	10	2	12
4314805005	Barris marítims	10	2	12
4314805002	Eixample	10	2	12

FIGURA 12. DISTRIBUCIÓ DE LA PUNTUACIÓ DELS INDICADORS DE L'ILLA DE MALLORCA PER TARRAGONA



Els diferents indicadors per secció censal i les il·lustracions mostren diferents seccions censals del municipi on és preocupant la proliferació de lloguers turístics i amb altres indicadors com la renda mitja per capità, el preu del lloguer o l'evolució de la població es veu convenient regular aquesta activitat per reduir els possibles impactes negatius que comencen a veure.

Els indicadors utilitzats, i la seva representació en un SIG, permeten veure les zones concretes del municipi on s'ha d'actuar. Per la seva vulnerabilitat social a què s'enfronten els residents de les seccions censals o per l'excés d'aquest tipus d'oferta turística.

La part alta, la zona de l'eixample i els barris marítims són les zones més preocupants on s'ha de limitar la capacitat turística i el nombre de places. Ja que són les zones on hi ha un major flux tant de residents com de turistes. En aquests entorns, és convenient regular els lloguers turístics, perquè l'increment dels lloguers turístics pot generar desavantatges per la població resident.

Les urbanitzacions de llevant, i especialment la urbanització de la mora encara que tinguin un major nombre de lloguers turístics, la tipologia d'habitatge i l'estil de vida és molt diferent d'altres zones del municipi. Encara que sigui diferent, s'ha de trobar maneres per poder delimitar l'expansió del lloguer turístic en aquestes zones.

5.2.1 Mesures a nivell general

A continuació s'exposen un seguit de mesures que es poden realitzar al total del municipi per regular el lloguer turístic a la ciutat de Tarragona:

- Accés independent a l'habitatge i ús exclusiu de la primera planta en blocs d'habitatges.
- Permetre noves llicències a segones residències amb màxim de 90 dies llogat a l'any en regiment de lloguer turístic.
- Prohibició de la compra/venda de l'ús turístic de l'habitatge. A l'hora de fer la compra/venda d'un habitatge amb llicència de lloguer turístic.
- Inspecció tècnica abans de donar la llicència de lloguer turístic. L'habitatge ha de disposar de cèdula d'habilitat i certificat energètic. A més a l'hora de realitzar la inspecció, ha de disposar d'electrodomèstics, mobles i elements que permeten viure a l'habitatge.
- Fer referència a altres normatives municipals com la recollida de residus.

5.2.2 Possible zonificació de la ciutat

La zonificació de la ciutat és una manera molt intuïtiva i fàcil de comprendre en quines zones es pot o no es pot instal·lar un nou lloguer turístic, o en quines condicions es pot establir.

Zona 1: seccions censals al centre de la ciutat amb indicadors elevats. Es proposen un seguit de mesures per aquest entorn:

- Fer una moratòria en aquesta zona.
- Permetre la reconstrucció d'edificis per lloguer turístic amb condicionants:
 - La combinació de dues tipologies de lloguer: lloguer turístic amb màxim de dos mesos a l'any i lloguer convencional per persones que necessiten llogar un pis per mesos amb preus que no superin el 30% dels ingressos dels inquilins.
 - Disposar d'un màxim del 20% dels habitatges per l'ús turístic i la resta per lloguer convencional.
- Prohibició de fer un edifici complet per lloguer turístic. Per evitar la concentració de lloguer turístic a punts concrets de la ciutat.

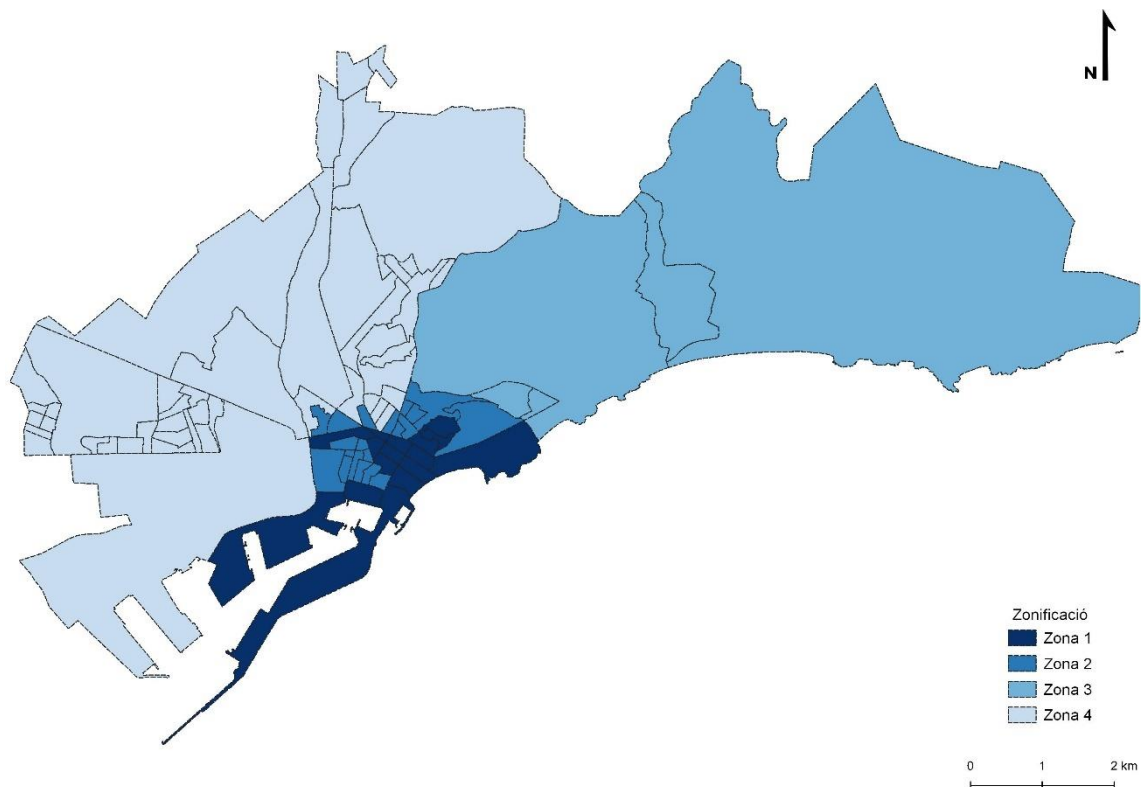
Zona 2: seccions censals que limiten amb la zona 1. Per la seva proximitat al centre de la ciutat i a situacions d'indicadors elevats. Es proposa aquesta corona al voltant de la zona 1, ja que la saturació de la zona 1 pot generar un increment de lloguer turístic a aquestes seccions censals properes i generar situacions negatives per la vida dels residents.

- Limitar a un habitatge de lloguer turístic al bloc de pisos situat a la planta baixes del bloc.

Zona 3: seccions censals amb indicadors elevats, però que per la seva ubicació, més llunyana del centre de la ciutat i menys accessibles amb transport públic, a més de la seva tipologia d'habitatges, que són més unifamiliars, les dinàmiques encara que puguin dificultar la convivència entre els residents no són tan problemàtiques com a les zones anteriors.

Zona 4: barris perifèrics de la ciutat, que no tenen sortida directa al mar on actualment la seva concentració turística és molt baixa i en l'actualitat no suposa una problemàtica amb els residents.

FIGURA 13. POSSIBLE ZONIFICACIÓ PER LA REGULACIÓ DEL LLOGUER TURÍSTIC A LA CIUTAT DE TARRAGONA.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades analitzades a l'apartat 4 i 5.

6 Exemples de regulació del lloguer turístic a altres municipis de l'estat espanyol

Per poder tenir una idea de què mesures es poden realitzar per regular a la ciutat de Tarragona l'habitatge d'ús turístic (HUT), s'ha elaborat una anàlisi de diferents ciutats estatals que van començar la seva regulació de l'habitatge d'ús turístic o es troben actualment en la recerca de mesures per regular-ho.

Les ciutats analitzades han estat: Palma de Mallorca, Pamplona, Sant Sebastià, Santiago de Compostel·la, Sitges, Toledo i València.

S'han seleccionat aquests municipis per la seva implicació a l'hora de regular el lloguer turístic i la tipologia de ciutat en temes turístics. La demanda turística, l'especialització turística, la dependència econòmica a aquest sector, la població resident i la concentració de l'oferta de lloguer turístics a punts molt concrets dels municipis, són algunes de les característiques per decidir-nos per aquestes ciutats. Ja que poden ser comparables de manera més intuïtiva a les possibles polítiques a realitzar al municipi de Tarragona.

Per poder tenir una visió més clara del que han realitzat aquests municipis i el seu impacte, s'ha decidit realitzar fitxes amb les característiques més importants, la normativa que han generat i les mesures a aplicar, amb notícies relacionades amb aquestes regulacions. Per altra banda, s'ha recollit informació general del municipi com la ubicació, les característiques turístiques que el fan un municipi amb demanda de turistes, el nombre d'habitants i la quantitat d'habitatges d'ús turístics que es troben al municipi.

Actualment, hi ha sentències jurídiques que donen suport a la regulació dels lloguers turístics i ens faciliten com s'ha de justificar aquesta regulació al marc dels municipis.

Els següents paràgrafs han estat estrets del web: <https://ecija.com/cual-es-la-potestad-municipal-para-regular-el-uso-de-alojamiento-turistico-a-traves-del-planeamiento/>

Amb la sentència 3842/2020, secció 5ª de la sala 3ª del Tribunal Suprem, confirma que la intervenció normativa municipal en ús i execució de les competències urbanístiques que són seves compta amb raspall i legitimació democràtica per ser els ajuntaments les administracions més properes als ciutadans i articular les polítiques amb major grau de participació i coneixement de la realitat local. S'han de situar les actuals actuacions urbanístiques al marc de la regeneració, rehabilitació i el desenvolupament urbà sostenible (FJ6º).

A la constitució es recull el dret a l'habitatge digne i adequat i a la directiva 2006/123/CE es recull la necessitat d'evitar el deteriori dels entorns urbans.

“El suprem avala que els ajuntaments utilitzin la seva potestat de planejament per regular l'activitat turística de lloguer d'habitatges, tant per garantir el dret a l'habitatge digne per als seus habitants, com per la protecció de l'entorn urbà” (Diego Ayut Gonzalez, 2021).

6.1 Fitxa per municipi

6.1.1 Palma de Mallorca

Descripció

Palma de Mallorca se situa a l'illa de Mallorca, actua com capital de l'illa i de l'arxipèlag de les illes balears. La seva capitalitat i la situació en un lloc molt turístic, genera inquietuds en matèria de sostenibilitat amb les persones residents i amb el tipus de turisme i l'explotació turística realitzada en aquesta zona.

El nombre d'HUT l'any 2018, estretes les dades de Datahippo són de 2.337 lloguers turístics a Airbnb. Per l'any 2021 estretes les dades de l'INE, *Estadística experimental. Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad*, son de 1.471 al municipi de Palma.

Aquesta investigació de l'INE es posa de manifest la distorsió d'habitatges generat pel lloguer turístic a les illes.

Nº Habitants	419.366 (2021)	Nº HUT	2.337 (2018)
---------------------	----------------	---------------	--------------

Normativa reguladora

El consell Insular de Palma a través del *Plan de Intervención en ámbitos Turísticos de Mallorca* (PIAT), aprovat inicialment al juliol de 2018.

<https://pterritorial.conselldemallorca.cat/es/piat>

A l'annex VIII de la normativa dl PIAT, es realitza una avaluació de la vulnerabilitat turística de zones residencials. En aquest annex s'expliquen una sèrie d'indicadors para definir aquestes zones.

https://www.conselldemallorca.cat/media/planificacioterritorial/20200716_AD_PIAT/es/b_Normativa/20200716_anexo_VIII_es.pdf

Al PIAT a l'article 11 de la normativa. Palma capital, s'estableix que "aquest àmbit requereix un tractament diferenciat atenent a l'especialitat de l'activitat turística que acoxeix i al regiment singular de la capitalitat al que esta sometit".

Per altra banda, l'any 2022 s'ha presentat la nova llei turística de Balears, aquesta nova normativa persegueix establir mesures urgents en sostenibilitat i circularitat del turisme. Amb aquesta normativa es realitzen modificacions estructurals a la llei del 8/2012. Implica una reducció del nombre de places turístiques i per aquest motiu la normativa bloqueja totes les places turístiques de les Illes, els consells insulars hauran de limitar el nombre de places que poden suportar.

https://noticias.juridicas.com/base_datos/CCAA/719281-dl-3-2022-de-11-feb-ca-illes-balears-medidas-urgentes-para-la-sostenibilidad.html#a1

Mesures realitzades

Existies la zonificació del lloguer turístic per l'illa de Mallorca. Establert pel PIAT. Aquesta zonificació regula a on es pot o no per definir en quins municipis es pot instal·lar places en HUT s'han de realitzar quatre indicadors molt sofisticats:

1 – Incidència sobre les infraestructures i recursos territorials.

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

- Població INE de l'any estudiat

- Places d'establiments turístics i en HUT
- Hectàrees en zones urbanes i urbanitzables

2 – Incidència sobre la caracterització local.

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

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

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

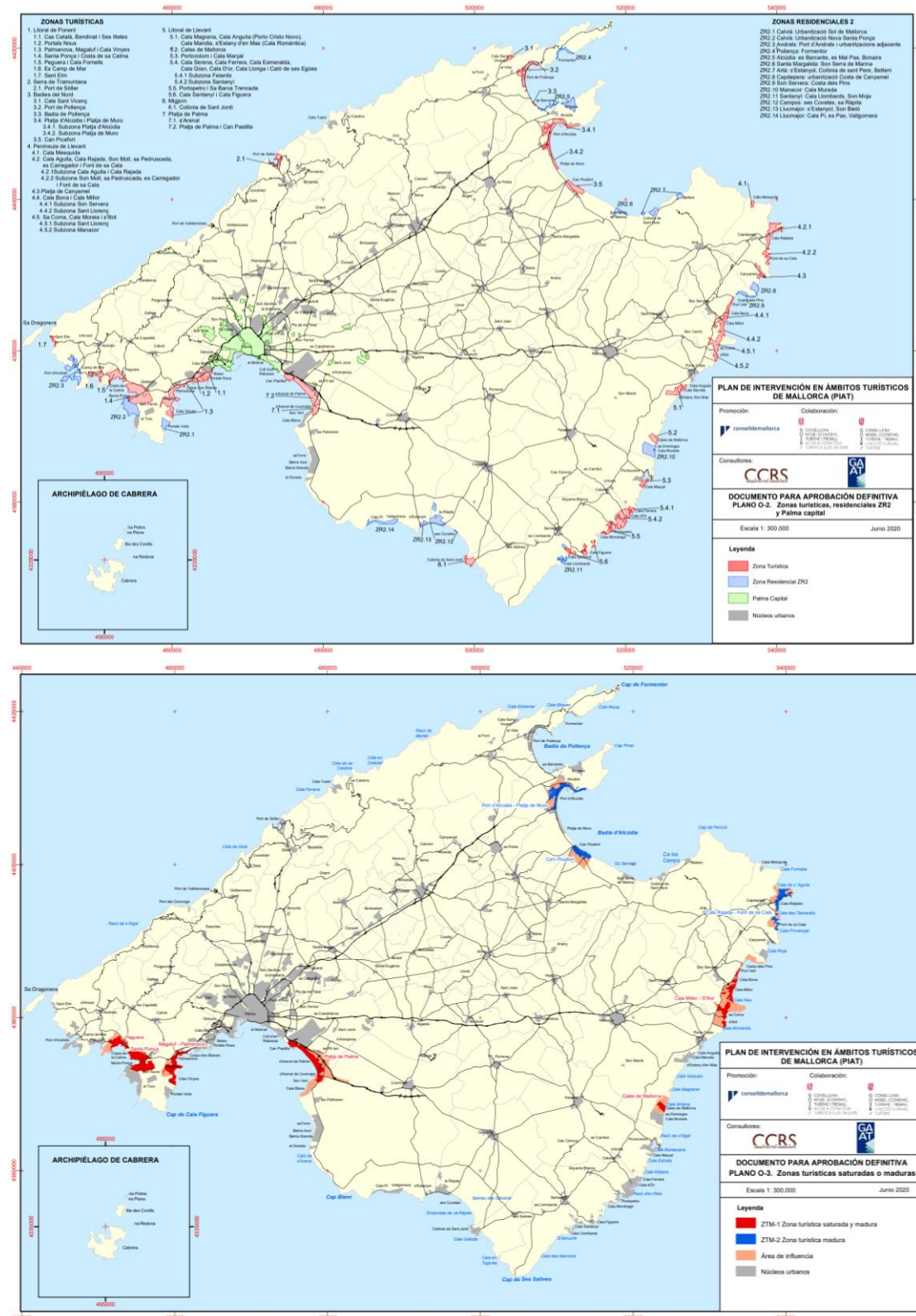
4 – Incidència sobre l'equilibri territorial.

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

Amb l'objectiu d'homogeneïtzar les dades, s'estableix el barem exposat a la següent taula. Després es procedeix a sumar els punts homogeneïtzats de cada indicador *valor* = $(I1 + I2 + (I3 * 1,5) + I4)$. La màxima puntuació és 45. Es consideren zones residencials vulnerables per la seva activitat turística les qui superin 23 punts.

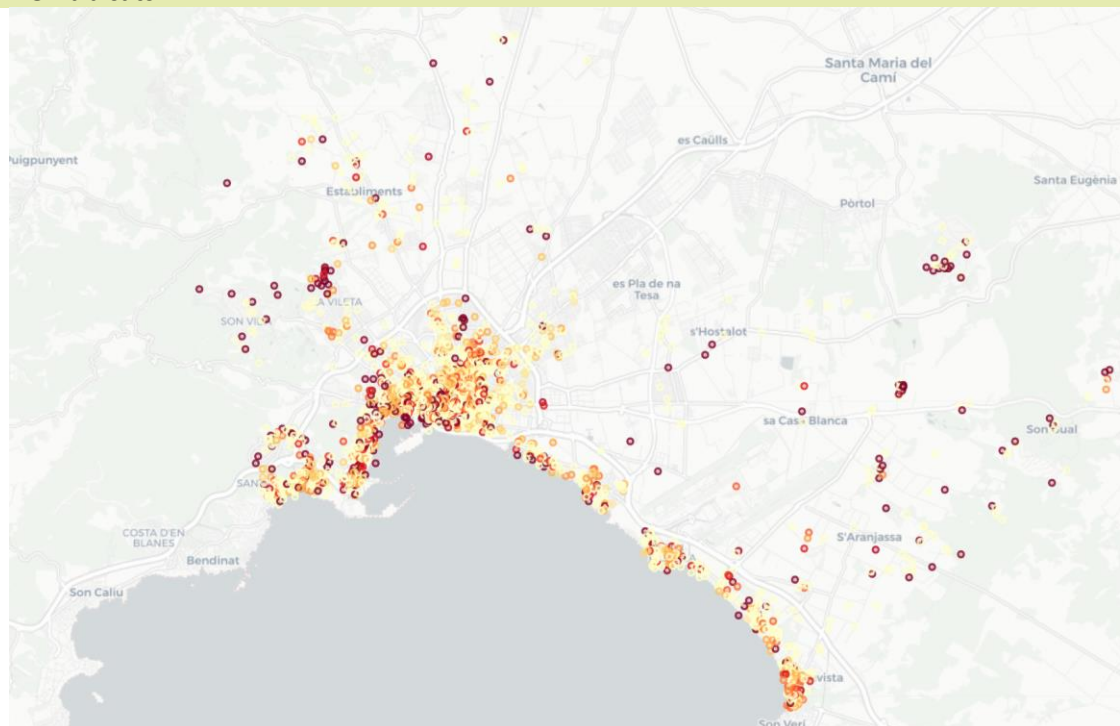
Punts	Indicadors			
	1	2	3	4
1	< 22,26	< 10	> 33,22	< 1,96
2	22,26 – 43,75	10 – 20	29,55 – 33,22	1,96 – 3,62
3	43,76 – 65,25	20,01 – 30	25,87 – 29,54	3,63 – 5,28
4	65,26 – 86,74	30,01 – 40	22,19 – 25,86	5,29 – 6,96
5	84,75 – 108,23	40,01 – 50	18,51 – 22,18	6,97 – 8,60
6	108,24 – 129,72	50,01 – 60	14,83 – 18,5	8,61 – 10,26
7	129,73 – 151,21	60,01 – 70	11,15 – 14,82	10,27 – 11,92
8	151,22 – 172,71	70,01 – 80	7,47 – 11,14	11,93 – 13,58
9	172,72 – 194,20	80,01 – 90	3,78 – 7,46	13,59 – 15,24
10	> 194,2	> 90	< 3,78	> 15,24

FIGURA 14. ZONIFICACIÓ ILLA DE MALLORCA

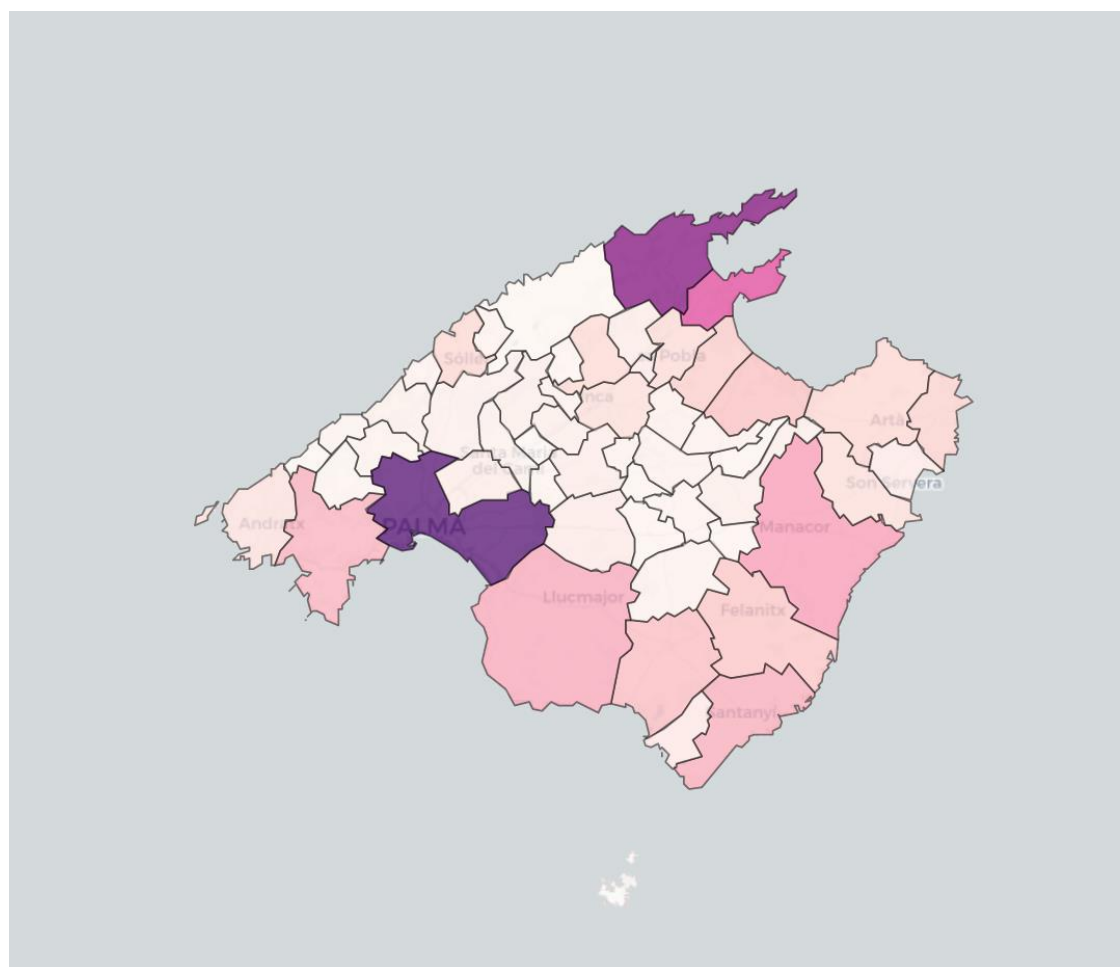


Font: Plan de Intervención en ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT), juliol 2018.

HUT ubicats



Font: Datahippo, 2018.



Font: Datahippo, 2018.

Notícies relacionades

Les notícies trobades sobre els habitatges d'ús turístic a la Palma, estan relacionades amb l'aprovació de normativa reguladora a nivell consell insular de palma i a les illes balears.

L'aprovació del PIAT, al juliol 2020. Va ser la primera illa amb eina d'ordenació per regular el principal sector econòmic de Mallorca, amb la línia de generar un turisme de més qualitat. (eurepapress, 2020, enllaç: <https://www.europapress.es/illes-balears/noticia-pleno-consell-mallorca-aprueba-piat-forma-definitiva-20200709124319.html>). Altres notícies expliquen quina zonificació tindrà el lloguer turístic a Mallorca amb la incorporació d'aquesta normativa i en què consisteix el PIAT (chekin, 2018, <https://chekin.com/blog/conoce-el-plan-de-intervencion-en-ambitos-turisticos-piat-en-mallorca/> i <https://chekin.com/blog/zonificacion-del-alquiler-turistico-en-mallorca/>).

Les illes Balears a febre de 2022 aprova la llei turística per regular la capacitat turística de les illes. Aquesta llei posa de manifest l'interès per part de les institucions de Balears de fer un turisme més sostenible de les illes amb l'aprovació de la llei turística de Balears l'any 2022, (europapress, 2022, enllaç: <https://www.europapress.es/turismo/destino-espana/noticia-govern-aprueba-ley-turistica-bloquea-todas-plazas-turisticas-cuatro-islas-20220211104442.html>).

Altres publicacions posen de manifest l'increment del preu de l'habitatge i com continuarà incrementat el seu preu als pròxims anys (Ultima hora, 2022, <https://www.ultimahora.es/noticias/palma/2022/05/22/1736951/palma-precio-vivienda-centro-pere-garau-subira.html>) i les dificultats per trobar llocs on viure a l'illa les illes Balears. (Ara balears, 2020, https://www.arabalears.cat/societat/ine-delata-lloguer-turistic-distorsiona-mercado-habitatge-balears_1_1014013.html).

6.1.2 Pamplona

Descripció

Pamplona és un municipi d'interior al nord d'Espanya. Compta amb festes d'interès turístic internacional. Aquest reconeixement genera un increment de turistes i a la vegada d'allotjaments turístics que pot ser molt problemàtic per les persones residents. Per altra banda, la seva proximitat entre ciutats mitjanes la fan molt atractiva per estades de cap de setmana.

El nombre de HUTs d'inscrits al govern de Navarra per l'any 2022 és de 214. A la web de Datahippo hi ha 1.010 anuncis a airbnb per l'any 2018.

La problemàtica del lloguer turístic a Pamplona es detecta l'any 2017 per una alta oferta d'habitatges il·legals. Concentrada a la zona del centre històric. Els veïns d'aquesta zona afectats pels pisos turístics van mobilitzar-se a més de generar un increment del preu del lloguer.

Nº Habitants	107.232	Nº HUT	214 inscrits (any 2022)
---------------------	---------	---------------	-------------------------

Normativa reguladora

Obertura allotjament turístic a habitatge:

<https://sedeelectronica.pamplona.es/FichaTramite.aspx?id=240846TA>

Modificació artículo 28 de la normativa urbanística general del Plan Municipal de Pamplona:

<https://bon.navarra.es/es/anuncio/-/texto/2019/249/74>

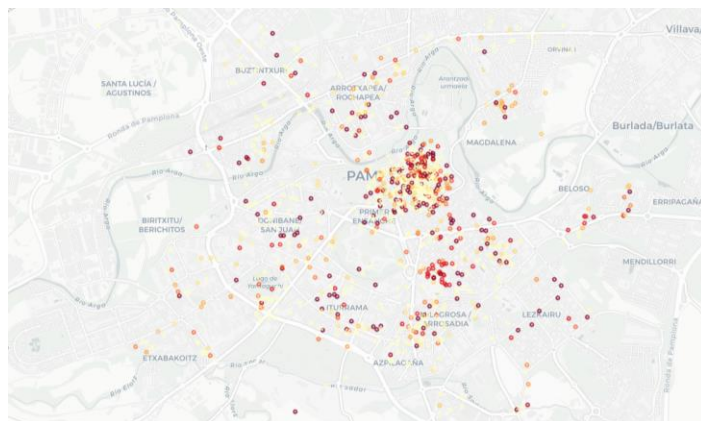
Decreto foral de Navarra 230/2011: <http://www.lexnavarra.navarra.es/detalle.asp?r=25034>

Datos abiertos de Navarra <https://datosabiertos.navarra.es/dataset/alojamientos-inscritos-en-el-registro-de-turismo-de-navarra>

Mesures realitzades

- Exclúsiu en les primeres plantes de l'edifici.
- Els HUTs abans de la normativa considerats com consolidats.
- Obligatorietat d'estar donat d'alta al registre de Navarra.
- Superfície mínima de 90 m².
- Accés independent de l'edifici.
- Instal·lació en primer plantes si no supera el 25% del bloc.
- Hi ha categories d'habitatge d'ús turístic.
- Comunitat de veïns, té la possibilitat de prohibir-ho inclús de demanar quotes especials.
- Habitatges de protecció oficial, no es pot atorgar el caràcter d'habitatge turístic
- Des del Govern de Navarra es realitza les sancions a habitatges no legalitzats.

Huts ubicats



Font: Datahippo, 2018.

Dades i notícies relacionades

Les notícies relacionades amb el lloguer turístic a Navarra posen de manifest la preocupació dels propietaris per la manca d'informació sobre la nova normativa als afectats (Noticias de Navarra, gener, 2021,

<https://www.noticiasdenavarra.com/navarra/pamplona/2021/01/25/torno-centenar-apartamentos-turisticos-pamplona/1114515.html>). Notícies posteriors indiquen que finalment podran regularitzar la seva activitat (Noticias de Navarra, setembre 2021, <https://www.noticiasdenavarra.com/navarra/pamplona/2021/09/12/pisos-turisticos-quedaron-licencia-cien/1180742.html>).

Per altra banda, també s'han trobat notícies sobre les accions realitzades pels veïns per reduir la implantació de lloguer turístic a la zona bella de Pamplona i fa referència a sessions de participació per buscar solucions a la problemàtica. (Noticias de Navarra, març 2020, <https://www.noticiasdenavarra.com/navarra/pamplona/2020/03/09/turismo-detectado-ultimos-anos-oferta/1029296.html>). En aquest article també es recomana als veïns que recullin tota la informació possible sobre aquests usos dels habitatges i l'organització veïnal per denunciar. A més, es posa en rellevància les accions realitzades per l'òrgan encarregat de la inspecció turística del govern de Navarra i l'escassa intervenció policial per denunciar aquests allotjaments i la necessitat d'actuar conjuntament entre turisme i policia local per millorar la situació.

Altres articles expliquen que s'ha de fer per posar un habitatge per a lloguer turístic. (Pamplona actual, febrer 2020, <https://www.pamplonaactual.com/articulo/consumo/lo-que-se-debe-saber-de-la-legislacion-de-los-pisos-turisticos-en-navarra/20200205012800178952.html>)

6.1.3 San Sebastià

Descripció

San Sebastian es un municipi de costa al mar cantàbric. És la Ciutat del país basc amb major nombre de HUT amb un total de 1.360 habitatges registrats (Observatorio vasco de la vivienda, junio 2019). A la web de Datahippo hi ha 2.451 anuncis a airbnb per l'any 2018.

Nº Habitants 188.102 (2021)

Nº HUT 1.360 (2019)

Normativa reguladora

Ordenança municipal reguladora de l'ús de l'habitatge turístic i del lloguer d' habitacions en habitatge habitual per us turístic. Bolletí oficial de Guipuzcoa número 60 de 26 de març 2018. <https://egoitza.gipuzkoa.eus/gao-bog/castell/bog/2018/03/26/c1801768.pdf>

Plànol:

<https://www.donostia.eus/ataria/documents/7597897/7602748/planos.pdf/2766e470-0cd2-4c38-821e-d08edc99a103>

L'Ordenança es desenvolupa sobre l'establert a l'article 8.4 de les normes urbanístiques del Pla General vigent de San Sebastian per reajustar i completar els usos urbanístics d'habitatge turístic i incrementar la seva seguretat jurídica i règim de regulació.

San Sebastià compta amb un cens d'habitatges turístics actualitzat.

<https://www.donostia.eus/ataria/es/web/hirigintza/censo-de-viviendas-turisticas>

Mesures realitzades

L'ordenança **diferencia entre habitatges i habitacions**:

- Habitatges: hauran de complir requisit d'accessibilitat, protecció contra incendis, protecció acústica i altres pròpies de l'ús residencial. Superfície mínima útil d'habitatge de 35m2.
- Habitacions: espais bàsics. Empadronament a l'habitatge la persona titular de l'activitat.

La ordenança municipal **divideix el municipi en 3 zones**:

- **A – Saturades** – implantació si té l'autorització o registre amb informe urbanístic favorable conforme la normativa aplicable abans de l'entrada en vigor d'Ordenança.
- **B – Alta demanda** – Planta baixa, es permet d'instal·lació als supòsits i condicions d'implantació d'us d'habitatge del PGOU vigent.
- **C – Possibilitat d'incrementar oferta** - es permetrà en plantes altes en edificis amb més de 7 plantes i altres dos habitatges per cada 6 plantes addicionals, no podrà aplicar-se a més d'un HUT per planta.

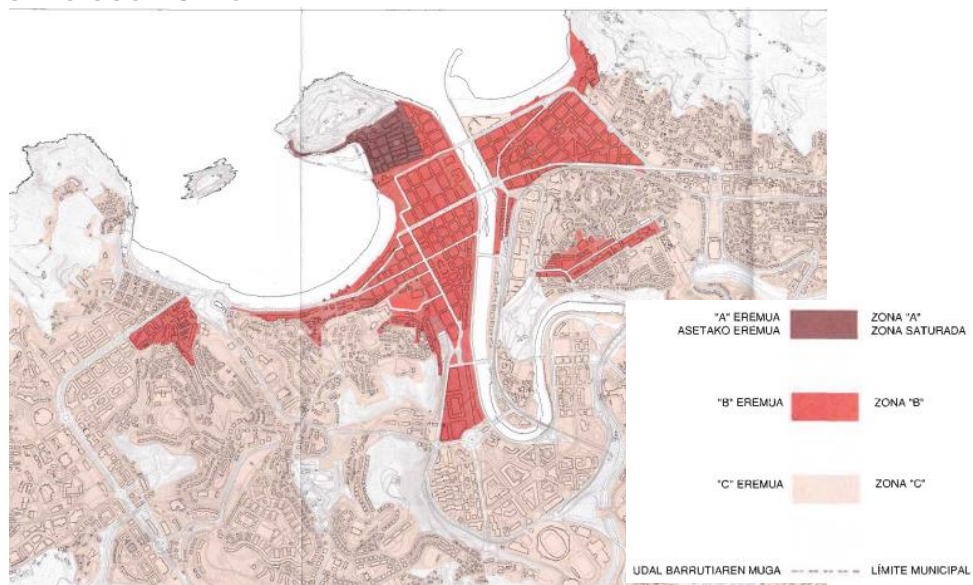
A més utilitza el tipus de parcel·la on es situa l'edifici per autoritzar o no l'ús de HUT.

Aquesta regulació **es completa amb altres normatives** relatives a:

- Procediments de sol·licitud i concessió de llicència,
- Disciplina medi ambiental
- Regim sancionador

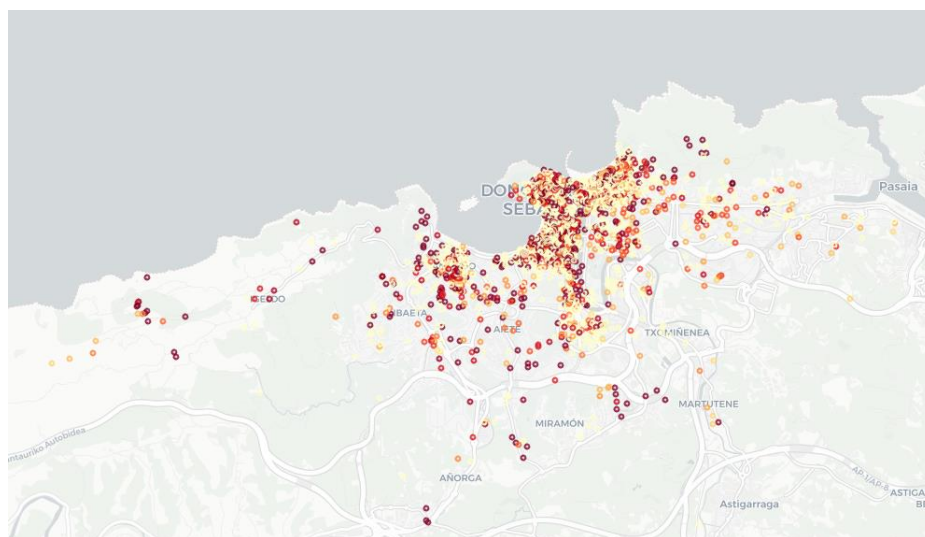
Ajustades a la llei 3/1998 de 27 de febrer General de Protecció del Medi Ambient del País Basc.

FIGURA 15. ZONIFICACIÓ SAN SEBASTIÁN

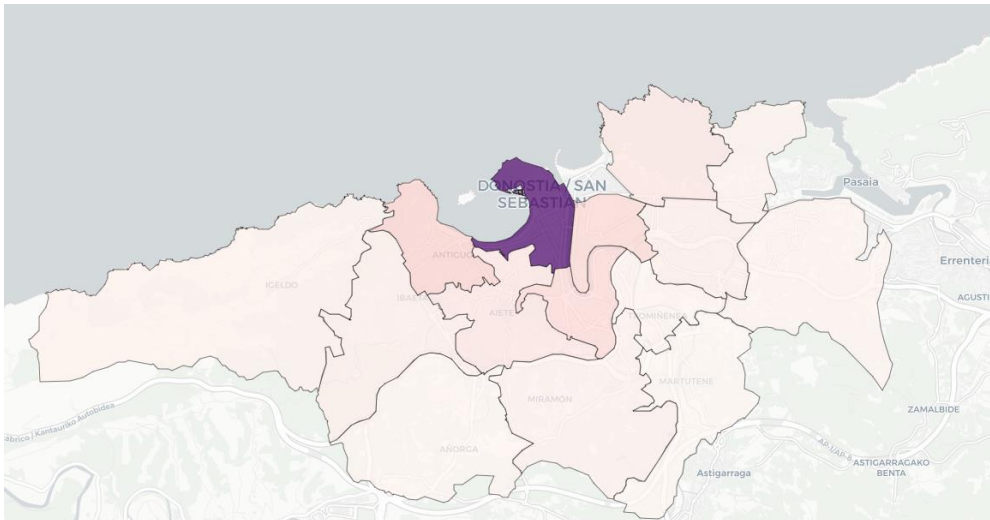


Font: Ordenanza reguladora del uso urbanístico de vivienda turística y alquilar de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico, febrero 2018.

HUT ubicats



Font: Datahippo, 2018.



Font: Datahippo, 2018.

Aquestes fotografies destaquen la zona on un major nombre d'HUT, que corresponen amb la zonificació establida a través de l'ordenança municipal de Sant Sebastià esmentada amb anterioritat.

Notícies i dades relacionades

Les notícies posen èmfasis al fet que és la ciutat del país basc amb major nombre de pis de lloguer turístic (El diari Basc, 26 març 2022 <https://www.diariovasco.com/gipuzkoa/sebastian-concentra-pisos-turisticos-euskadi-20220326201757-nt.html?ref=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>). A més, fan costar la importància de la regulació municipal per regularitzar una bona part de l'oferta turística (Hosteltur, setembre 2018 https://www.hosteltur.com/108761_san-sebastian-tiene-unas-1200-viviendas-turisticas-legales.html)

Aquestes notícies posen de manifest que dos anys després de la legalització d'HUT al municipi de Sant Sebastià s'ha produït un descens del nombre d'habitatges d'ús turístic a la ciutat (Noticias de Gipuzcoa, octubre 2020 <https://www.noticiasdegipuzkoa.eus/gipuzkoa/donostia/2020/10/25/donostia-pierde-18-viviendas-turisticas/1063527.html>)

La investigació sobre la relació entre la proliferació dels pisos turístics i l'increment el preu de lloguer a Sant Sebastià. Posa de manifest la falsa economia col·laborativa de airbnb a la ciutat de San Sebastián (Bizilagunekin, <http://bizilagunekin.eus/es/un-estudio-publicado-por-investigadores-de-la-upv-ehu-evidencia-la-relacion-entre-la-proliferacion-de-pisos-turisticos-y-la-subida-del-precio-del-alquiler-en-donostia/>)

6.1.4 Santiago de Compostel·la

Descripció

Santiago de Compostela, és la capital de Galícia i lloc de peregrinació per a molts cristians. És una ciutat molt turística per l'acollida de peregrins del camí de Santiago a més de turistes, però a la vegada, per la seva capitalitat i institució universitària amb més de 500 anys, és un lloc de trobament de persones que arriben a la ciutat per un període mitjà-llarg de temps.

A les notícies relacionades amb l'habitatge turístic a Santiago, s'ha posat de manifest la problemàtica de trobar habitatge de lloguer per estudiants i persones que arriben a Santiago, aquest fet genera una oferta d'habitatge de menor qualitat i cada vegada més car.

Hi ha notícies que remarquen l'alta rendibilitat de lloguer turístic en versos el lloguer tradicional. Però no remarquen els aspectes negatius que generen en tota la ciutat per a les persones residents.

Per l'any 2018 a la web de datahippo es comptabilitzen 933 anuncis a airbnb, a les lectures de notícies la majoria donen xifres properes als 1.000 habitatges d'ús turístic. Per l'any 2021 estretes les dades de l'INE, *Estadística experimental. Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad*, són de 699 al municipi de Santiago de Compostela.

Nº Habitants	97.858	Nº HUT	699 (INE, 2021)
---------------------	--------	---------------	-----------------

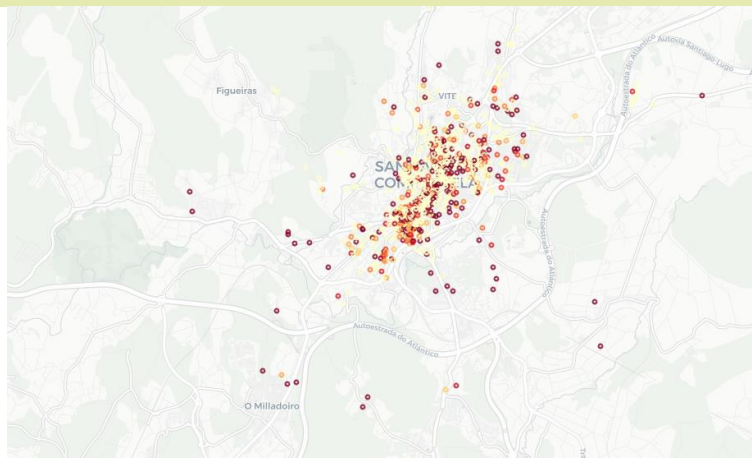
Normativa reguladora i mesures realitzades

Aprovació març 2021 la modificació puntual del PGOM amb l'objectiu de limitar els pisos turístics i garantir l'ús residencial com a dominant.

A Santiago és necessària una doble llicència, una atorgada des de la Xunta Gallega com per part de l'ajuntament. Aquesta mesura és raspallada per TSXG, que ha decretat que els pisos turístics de Santiago han de tenir llicència de l'ajuntament, no basta amb la de la Xunta.

- Prohibició d'habitatges d'ús turístic en algunes zones de la ciutat.
- Permet fer lloguer de llarga durada amb combinació lloguer d'ús turístic, amb un màxim de 3 meses.
- Prohibit l'ús d'habitatges de protecció oficial per l'ús d'habitatge turístic.
- Permet el lloguer d'habitacions en habitatges residits pels propietaris.

Huts ubicats



Font: Datahippo, 2018.

Normativa reguladora i notícies relacionades

Les notícies del lloguer turístic a Santiago de Compostela posen de manifest un precedent legal quant a regulació municipal dels lloguers turístics. (Galicia press, mai 2022, <https://www.galiciapress.es/texto-diario/mostrar/3743556/miles-pisos-turisticos-tendrian-cerrar-extenderse-normas-recien-ratificadas-santiago-pontevedra>). Els pisos turístics haurien de tenir una llicència de l'ajuntament de Santiago, a més de la llicència de la Xunta de Galícia. Aquest fet suposarà un precedent per altres municipis.

Altres notícies fan èmfasis a la situació del lloguer tradicional (El Correo Gallego, abril, 2022 <https://www.elcorreogallego.es/santiago/un-drama-en-santiago-130-pisos-en-alquiler-frente-a-mas-de-mil-turisticos-PD11033149>). Hi ha mancança d'oferta de lloguer tradicional i una gran demanda per part de nous habitants de Santiago i, per altra banda, molta oferta de lloguer turístic.

També fan referència a l'aprovació de modificar pla especial del casc històric, del PGOM, per limitar els habitatges d'ús turístic en aquesta zona. (El Correo Gallego febre 2021, <https://www.elcorreogallego.es/santiago/raxoi-regula-el-veto-a-los-pisos-turisticos-BG6549627>) (Europa press, març 2021, <https://www.europapress.es/galicia/noticia-luz-verde-modificacion-puntual-pgom-santiago-limitar-pisos-turisticos-20210312140402.html>).

6.1.5 Sitges

Descripció

Sitges es un municipi català de la província de Barcelona, amb una gran afluència de turistes a l'estiu i que per la seva proximitat a Barcelona amb importants fluxos de persones.

El nombre de HUT al registre de HUT de Catalunya pel 3 de maig del 2022 es de 1.745 HUT. A les dades estretes del portal Datahippo pel any 2018 són de 1.860 lloguers turístics a Airbnb.

Des del gremi d'hoteleria de Sitges a l'any 2019 denuncien la manca de control sobre els HUT i la necessitat de mantenir la imatge de qualitat turística que els identifica (Penedès econòmic, 2019).

La regidora d'Habitatge, Júlia Vigó, ha explicat que "l'accés a l'habitatge ha esdevingut un problema endèmic i complex a Sitges, amb una oferta d'habitatges de lloguer insuficient i no competitiva i, en conseqüència, els sectors socials sensibles, com els joves, la gent gran, les persones migrades i les que es troben en situació de risc, pateixen situacions d'exclusió del dret a l'habitatge. Amb l'Ordenança proposem una interrelació entre l'activitat econòmica i, també, el dret a l'habitatge de les sitgetanes i els sitgetans". (visitsitges, 2021).

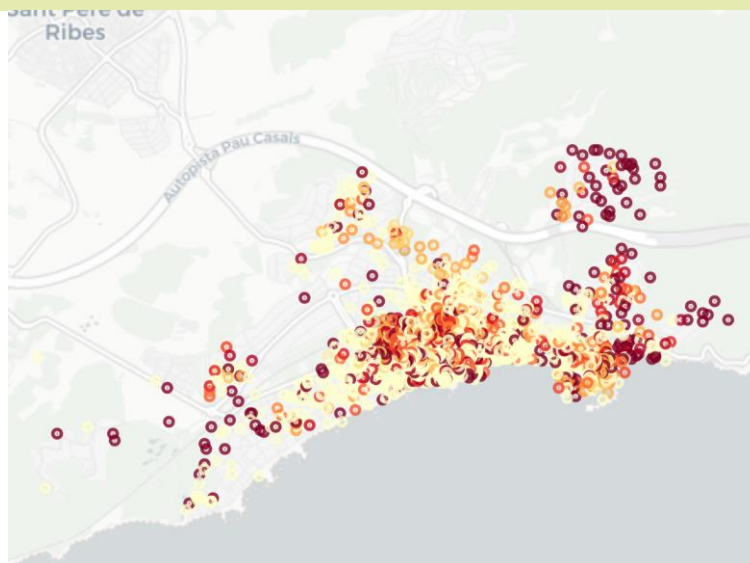
Nº Habitants	30.217	Nº HUT	1.860 (datahippo, 2018)
---------------------	--------	---------------	-------------------------

Mesures realitzades

Disposa d'ordenança reguladora dels habitatges d'ús turístic amb aprovació definitiva:

- Prohibició de la transmissibilitat de la llicència d'habitatges d'us turístic amb la venda de l'immoble.
- Indicar l'activitat que es realitza en l'habitatge a l'accés de l'habitatge.
- Telèfon de contacte amb atenció immediata
- Disposar de full de queixa
- Presentació de allotjats a la policia
- Document amb la informació de convivència per als hostes.
- Zones amb un percentatge màxim de habitatges turístics respecte el total.
- Per evitar sanció possibilitat d'acordar amb l'ajuntament fer alquilar social.

Huts ubicats



Font: Datahippo, 2018.

Normativa reguladora i notícies relacionades

Les notícies relacionades amb el lloguer turístic a Sitges, fan referència a la problemàtica existent amb el lloguer tradicional, fan èmfasis a la dificultat de llogar pis a la ciutat (Visit sitges, juliol 2021, <https://www.visitsitges.com/ca/ordenanca-propia-de-sitges-per-regular-els-habitatges-dus-turistic/>). Per altra banda, estan els allotjaments turístics que posen èmfasis al descontrol del lloguer turístics il·legals a la ciutat (Penedes econòmic, juny 2019, <https://penedeseconomic.6com/inici/1092-els-allotjaments-de-sitges-adverteixen-que-la-falta-de-control-sobre-els-pisos-turistics-il-legals-derivara-en-un-caos>).

També s'ha pogut apreciar cap a on es vol encarar el turisme a Sitges i els límits percentuals per zones i en total al municipi. (Sitges any time, <https://www.sitgesanytime.com/ca/files/doc39/huts.pdf>).

6.1.6 Toledo

Descripció

Toledo és una de les ciutats patrimoni de la humanitat d'Espanya. Compta amb un important nombre de turistes. A més, a Toledo succeeix un fenomen d'èxode des del centre de la ciutat cap a les afores, deixant buides els habitatges del casc històric i amb edificis en males condicions.

El nombre d'habitatges d'ús turístic a Toledo és de 472 per al 2021 i 286 habitatges es troben al casc històric de la ciutat (l'espanyol, desembre 2021), que representen el 61% del total d'habitatges turístics de Toledo.

Per l'any 2018 el nombre d'anuncis en airbnb era de 529 anuncis, dades de datahippo. A la Base de dades obertes de Castilla la Mancha el nombre és de 472 per l'any 2021. (Datos abiertos Castilla la Mancha, <https://datosabiertos.castillalamancha.es/dataset/apartamentos-tur%C3%ADsticos-y-viviendas-de-uso-tur%C3%ADstico-en-castilla-la-mancha>)

Abans de començar amb la redacció de l'ordenança i amb les dades d'habitatges turístics registrats i no registrats, van fer sessions amb entitat d'hoteleres, grups veïnals per poder afrontar aquesta problemàtica des de diferents perspectives.

L'ajuntament de Toledo es dirigeix més cap a millorar l'habitatge amb ajuts per la rehabilitació, bonificacions als impostos de béns i immobles que surtin al mercat immobiliari. L'objectiu conciliar l'oferta amb una demanda d'habitatge cada vegada major i que genera un increment al preu del lloguer (toledodiario, 2019).

Nº Habitants	85.449 (2021)	Nº HUT	472 (Open data Castilla-LaMancha, 2021)
Actualment no hi ha normativa			

L'ordenança municipal d'habitatge d'ús turístic de Toledo encara no està vigent.

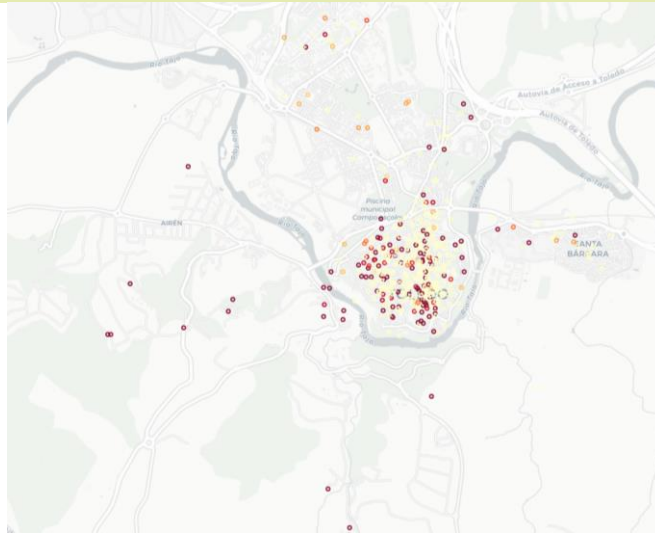
Limitació a través de percentatges màxims de habitatges turístics respecte al total d'habitatges. L'objectiu és millorar la qualitat de vida del casco històric de Toledo.

Possibles mesures:

- Pis turístic a primera planta o planta baixa i en habitatges deshabitat com a mínim per 12 mesos.
- Autorització expressa de la comunitat de veïns o de la major part dels propietaris de l'edifici.
- Compliment amb el disposat a la normativa vigent en matèria d'habitabilitat i seguretat per l'ús residencial com habitatge.
- Els estatus de la comunitat de propietaris no prohibeixin expressament l'activitat de lloguer turístic.
- Disposició de ventilació directa a l'exterior o a patis, amb persianes o sistemes d'obscuriment.
- Ha d'estar moblat i dotat dels aparells i utensilis necessaris per a l'ús immediat i acord al nombre de places.
- Disposar de calefacció i aire condicionat als dormitoris i saló.
- Disposar de farmaciola de primers auxilis.

- Neteja de l'habitatge a l'arribada i a la sortida de nous clients i roba de llit, utensilis de la llar en general i un joc de reposició.

HUT ubicats



Font: Datahippo, 2018.

Webs i notícies relacionades

Les notícies sobre lloguer turístic a Toledo, parlen sobre com serà la nova ordenança, però aquesta encara no ha sortit a la llum. L'ajuntament de Toledo no atorgarà noves llicències fins a l'aprovació de l'ordenança d'habitatges d'ús turístic. (Toledo diario, desembre 2021 <https://toledodiario.es/toledo-retoma-su-ordenanza-de-viviendas-de-uso-turistico-y-no-dara-nuevas-licencias-hasta-que-se-apruebe/>).

L'any 2020 es parlava de problemàtica amb la competència deslleial amb el sector turístic i problemàtiques de convivència amb els residents com la gestió de residus o l'ús de l'estacionament. Per altra banda, es parlava de l'autorització de la comunitat de veïns per poder destinar un habitatge a l'ús turístic. (En Castilla la Mancha març 2020 <https://www.encastillalamancha.es/castilla-la-mancha-cat/toledo/el-ayuntamiento-de-toledo-aprobara-una-exigente-ordenanza-para-los-pisos-turisticos/> i El diario març 2020 https://www.eldiario.es/castilla-la-mancha/comunidades-autorizar-viviendas-turistico-toledo_1_1026288.html)

Les notícies de finals de l'any 2021 i principis de l'any 2022, expliquen que el municipi tornaran els treballs per realitzar aquesta ordenança. (La Tribuna de Toledo, desembre 2021 <https://www.latribunadetoledo.es/noticia/ZD6EB3655-FA29-F53E-253E3D34A772A73F/202112/Toledo-retomara-la-ordenanza-de-apartamentos-turisticos> i El Español, desembre 2021 https://www.elespanol.com/eldigitalcastillalamancha/region/toledo/20211227/toledo-limitara-numero-turisticos-reforzar-confort-vecinos/637936329_0.html).

Per donar un habitatge turístic a Castilla La Mancha s'ha de realitzar la declaració d'inici d'activitat i inscripció al registre general (Sede Electronica Castilla La Mancha, <https://www.jccm.es/tramitesygestiones/declaracion-responsable-de-inicio-de-actividad-como-vivienda-de-uso-turistico-de>).

Per l'any 2020 segueixen les intencions de l'ajuntament en regular el lloguer turístic a la ciutat i fan referència a la col·laboració de plataformes i propietària a donar informació a l'administració poder supervisar aquesta activitat econòmica. (Valencia Plaza setembre 2020, <https://valenciaplaza.com/valencia-quiere-obligar-a-plataformas-y-duenos-de-pisos-turisticos-a-dar-datos-a-la-administracion>).

L'informe de la Comunitat Valenciana d'oferta turística municipal i comarcal del 2019 posa de manifest un descans de nombre d'habitatges turístics a València. Dona rellevància a l'actuació municipal a través del Pla especial de protecció de la ciutat Vella amb la moratòria i obligatorietat de situar els habitatges turístics per sota d'habitatges (Valencia Plaza, febre 2020, <https://valenciaplaza.com/el-numero-de-apartamentos-turisticos-se-reduce-en-valencia-ante-la-estricta-regulacion>).

Les notícies sobre aquest tema l'any 2022 anuncien que encara no s'ha elaborat l'ordenança que reguli aquest tipus d'ús a la ciutat de València. (Valencia Plaza, març 2022 <https://valenciaplaza.com/la-ordenanza-de-pisos-turisticos-de-valencia-en-el-aire-dos-anos-despues>).

6.2 Anàlisi comparatiu

A continuació, se compara en taula, les diferents ciutats analitzades i les eines utilitzades en cadascuna d'elles per resoldre les problemàtiques derivades dels lloguers turístics.

TAULA 9. COMPARACIÓ DE LES CIUTATS ANALITZADES.

Municipi	Població 2021	HUT Airbnb 2018 DataHippo	Residents per cada HUT d'Airbnb	Estat normativa	Punts claus
Palma de Mallorca	419.366	2.337	179	Normativa a nivell Illa	Indicadors per poder definir en quines zones cal regular. Nombre màxim de places que pot assolir l'illa.
Pamplona	107.232	1.010	106	Modificació del PGOU	Característiques de l'habitatge: primeres plantes, accés independent, superfície mínima.
San Sebastià	188.102	2.451	77	Ordenança desenvolupada sobre el PGOU	Diferència entre habitatge i habitació. Divisió del municipi Implantació segons parcel·la. Regulació amb altres normatives.
Santiago de Compostela	97.858	933	105	Modificació del PGOU	Zonificació de la ciutat. Combinació lloguer de llarga durada amb lloguer d'ús turístic (màxim de 3 meses). Prohibit l'ús d'habitatges de protecció oficial.
Sitges	30.217	1.860	16	Ordenança reguladora dels HUTS	Prohibit transmetre la llicència d'habitatges d'ús turístic amb la venda de l'immoble. Llistat allotjat a la policia. Percentatge màxim de habitatges turístics, tant municipal com per zones, respecte el total. Per evitar sanció possibilitat d'acordar amb l'ajuntament fer alquilar social.
Toledo	85.449	529	162	No disposa de regulació municipal	Limitats per percentatge màxim de lloguer turístic respecte habitatge tradicional. Serveis que ha de complir.
Valencia	800.180	9.395	85	No disposa de regulació municipal	-
Tarragona	135.436	822	165	No disposa de regulació municipal	-

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'apartat 6.1.

TAULA 10. EINES UTILITZADES PELS MUNICIPIS AMB NORMATIVA.

	Municipi					
Eines utilitzades	Palma de Mallorca	Pamplona	San Sebastià	Santiago de Compostela	Sitges	Toledo
Límit de places	X		X	X	X	
Indicadors	X					
Zonificació	X		X	X	X	
Ús d'altres Normatives			X		X	X
Ús del PGOU		X	X	X		
Tipologia de l'habitatge		X	X	X	X	X
Comunitat de veïns		X				X
Participació ciutadana		X				

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'apartat 6.1.

Segons la meua perspectiva aquesta és la explicació de les eines utilitzades pels municipis a l'hora de regular el lloguer turístic.

Límit de places – Nombre màxim d'habitatges d'ús turístic que pot assolir un municipi o zona del municipi, sigui en nombre absolut o relatiu.

Indicadors – Ús d'indicadors per delimitar les zones del municipi per la regulació del lloguer turístic. Aquest element és molt important a l'hora de justificar la normativa.

Zonificació – Divisió del municipi per zones amb l'objectiu d'identificar les zones on es pot implantar més habitatges d'ús turístic i zones saturades.

Ús d'altres normatives – Referència a altres normatives per aconseguir una regulació més completa.

Ús del PGOU – Delimitació de l'ús que es pot fer a les parcel·les a través del PGOU.

Tipologia de l'habitatge – Característiques que han de tenir l'habitatge: l'accés a l'habitatge, les referències a neteja, conservació i eines que ha de disposar per ser llogat.

Comunitat de veïns – Referència a la potestat per part de la comunitat de veïns de prohibir o no l'ús turístic d'habitatges a la comunitat.

Participació ciutadana – La realització d'algun tipus de participació ciutadana per realitzar la normativa.

Als municipis analitzats s'aprecia l'ús d'algunes eines de manera recurrent. La tipologia de l'habitatge, amb la definició de què característiques han de tenir els habitatges d'ús turístic, i la zonificació del municipi són les eines més utilitzades per regular l'habitatge turístic als municipis analitzats.

La investigació sobre com es troben els habitatges d'ús turístic a altres ciutats de l'estat espanyol posa de manifest diferents problemàtiques i punts que s'han presents a l'hora de regular l'activitat.

Són els centres històrics de les ciutats les que aglutinen un major nombre de lloguers turístics. Algunes ciutats amb problemàtiques de despoblació per l'èxode cap als afores de les mateixes ciutats. L'ús generalitzat de mitjans de transport motoritzats individualitzat, ha fet possible aquesta migració de les poblacions del centre històric de les ciutats cap a barris perifèrics. La despoblació dels centres històrics, va generar situacions d'edificis en runes i a la vegada, la generació de zones arquitectòniques perilloses. El cas de Toledo ([toledodiario.es](https://toledodiario.es/despoblacion-del-centro-historico-de-toledo-los-retos-del-estudio-impulsado-por-la-real-academia/), juliol 2020, <https://toledodiario.es/despoblacion-del-centro-historico-de-toledo-los-retos-del-estudio-impulsado-por-la-real-academia/>) és molt significatiu per la despoblació que té el centre històric i el cas de Santiago de Compostel·la amb un centre històric molt especialitzat pel turisme i manca de lloguer tradicional per residents temporals (Cadena SER, febrer 2020, https://cadenaser.com/emisora/2020/02/19/radio_galicia/1582129408_605304.html).

Podia semblar que els centres històrics de les ciutats es podien recuperar de la despoblació i dels edificis en runes amb l'arribada d'inversors privats de lloguers turístics. Ara bé, l'ús que es fa de l'espai per part dels turistes és molt diferent al que fan els residents. Els horaris i sorolls generats poden afectar la qualitat de vida dels residents. Als centres de les ciutats s'han generat plataformes de veïns que es manifesten per mantenir zones per residents, amb lloguers tradicionals i comerços de proximitat que facilitin la vida als residents. (La Rioja 25, gener 2019,

<https://www.larioja.com/logrono/vecinos-logrono-organizan-20190117004342-ntvo.html?ref=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>).

Com s'ha vist, el lloguer turístic és una problemàtica als centres de les ciutats analitzades a l'estudi. En general les regulacions d'aquest sector, són recents o estan en redacció. De les que estan en vigor, bona part es troben en processos judicials. (Poder judicial, novembre 2020 <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/Tribunal-Supremo/Noticias-Judiciales/El-Tribunal-Supremo-confirma-la-modificacion-del-Plan-de-Ordenacion-Urbana-del-Ayuntamiento-de-Bilbao-que-regula-el-uso-de-alojamiento-turistico>).

7 Conclusions

A la ciutat de Tarragona en l'actualitat no hi ha una ordenança específica per la regulació del lloguer turístic a la ciutat. Aquest document, posa de manifest la importància de regular aquesta activitat econòmica per reduir els efectes negatius que comporta.

Hi ha algunes zones del municipi on la situació comença a ser preocupant i pot continuar en una tendència cada vega major. La part alta, la zona de l'eixample i els barris marítims són les zones més preocupants. La seva ubicació al centre de la ciutat, on hi ha un major flux tant de residents com de turistes. Els més perjudicats són els residents que es poden veure expulsats de les seves vides. En aquestes zones s'ha d'actuar limitant la capacitat d'acollida de turistes.

Les urbanitzacions de llevant, encara que tinguin un major nombre de lloguers turístics, la tipologia d'habitatge, habitatges unifamiliars i l'estil de vida, són molt diferents de les zones anomenades amb anterioritat i poden contemplar una regulació menys restrictiva en alguns aspectes com pot ser el nombre de lloguers turístics a la zona.

L'anàlisi de la regulació del lloguer turístic a altres municipis de l'estat espanyol, fa reflexionar sobre una tendència generalitzada de concentració de lloguers turístics als centres de les ciutats. Alguns municipis van començar a regular aquesta activitat abans de la pandèmia. La situació que va deixar la pandèmia i tornar a la normalitat va generar una parada tant d'increment de nous lloguers com de la regulació de l'activitat. Actualment, hi ha diferents ciutats que es troben en el procés d'elaboració d'ordenances municipals que regulin l'activitat.

Per fer una ordenança completa i ajustada a la realitat de cada municipi és convenient, analitzar la situació del lloguer turístic. Permetrà veure els entorns on és necessari actuar i on el lloguer turístic no és una problemàtica. Pot semblar un pas no necessari, però és molt important a l'hora de defensar les mesures que finalment es realitzaran al municipi, a través de l'ordenança municipal i d'aquesta manera poder defensar-ho davant dels tribunals si fos el cas.

S'han de definir les unitats geogràfiques utilitzades per estudiar el municipi. Fer servir districtes o seccions censals per facilitar l'hora d'introduir dades. Ubicar els lloguers turístics en un SIG i traslladar la informació a les unitats geogràfiques fixades per poder realitzar comparacions amb població de la zona, espai que ocupa, nombre d'habitatges, nombre d'habitatges vuits... El detall d'informació ens proporcionarà una imatge molt més aproximada de la realitat de la ciutat.

L'ús del PGOU pot ser clau per donar major suport a l'ordenança i l'ús d'altres ordenances com pot ser la gestió de residus, tenir en regla la documentació de certificat energètic i la cèdula d'habilitat. *“Es tracta d'un repte per al model turístic tradicional espanyol, potser sense precedents enfront de les grans tendències globals, igual que el canvi climàtic i l'emergència de nous mercats.”* (Russo, 2015).

S'ha de decidir mesures que milloren la qualitat de vida dels residents i que siguin acordes amb les necessitats del municipi. Tenir la visió de quin municipi volem i realitzar consultes als diferents agents implicats: com són les associacions empresarials, associacions de veïns... És important aquesta visió de municipi perquè dona una perspectiva de cap a on s'ha d'anar les mesures de qualitat.

Després de definir les mesures és molt important el seguiment i control d'aquestes. La proliferació d'aquest tipus d'oferta turística sol venir acompanyat d'economia submergida, sent deslleial al sector turístic convencional.

Per evitar entrar en el cicle d'un "estira-i-arronsa" entre el sector privat i les administracions municipals, caldria utilitzar els suggeriments esmentats anteriorment. Pel cas concret de Tarragona, a l'apartat 5 s'esposa un seguit de mesures per la ciutat, que seria convenient fer servir. Algunes de les eines esmentades a l'apartat 5 i utilitzades per altres municipis com:

- La zonificació del municipi, on ja podem actuar delimitant les zones saturades del municipi, com són la part alta, l'exemple i els barris marítims. Es proposen 4 zonificacions per Tarragona.
- Les tipologies d'habitatge, com pot ser delimitar el nombre de lloguers turístics als edificis d'habitatges plurifamiliars o establir quines habitacions mínimes han de tenir.
- Utilitzar indicadors com la taxa turística (nombre de places/població)*100, per determinar el percentatge màxim que pot assumir una zona.
- O fer referència a altres normatives com pot ser la recollida de brosses.

Totes aquestes accions han d'estar acompanyades d'inspeccions dels lloguers turístics i explicació de per què s'ha de limitar aquesta activitat a la ciutat.

Si no es regula l'activitat a la ciutat de Tarragona, es pot arribar com a casos més extrems com la situació del lloguer tradicional a Santiago de Compostel·la (el correo Callego, juny 2022, <https://www.elcorreogallego.es/santiago/la-busqueda-de-alquiler-en-santiago-se-ha-convertido-ya-en-una-subasta-GF11367111>).

És molt importat a l'hora de gestionar una destinació turística comprendre la importància de l'equilibri entre les persones residents i els turistes. Perquè una ciutat estigui plena de vida i els turistes tinguin la necessitat de visitar-la, és necessari tenir cura dels residents que porten la vida als espais i als edificis de les ciutats.

8 Referencias

BIBLIOGRAFIA

Aguilera, T., Artioli, F., & Colomb, C. (2021). Explaining the diversity of policy responses to platform-mediated short-term rentals in European cities: A comparison of Barcelona, Paris and Milan. *Environment and Planning A: Economy and Space* 53(7), 1689-1712.

Arias Sans, A., Quaglieri-Domínguez, A., and Russo, A.P. (2022). Home-sharing as transnational moorings: Insights from Barcelona. *City* 26(1): 160-178.

Clancy, M. (2020). Tourism, financialization, and short-term rentals: the political economy of Dublin's housing crisis. *Current Issues in Tourism* 1-18.

Figuerola Martin, M. (2015). Topografía del modelo p2p en turismo. En E. Aguiló i S. Anton Clavé (eds), *20 retos para el turismo en España*. Madrid: Pirámide, pp. 297-314.

García-López, M. À., Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R., & Segú, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, 119, 103278.

Huertas, A., Ferrer-Rosell, B., Marine-Roig, E., & Cristobal-Fransi, E. (2021). Treatment of the Airbnb controversy by the press. *International Journal of Hospitality Management*, 95, 102762.

Lambea Llop, N. (2017). A policy approach to the impact of tourist dwellings in condominiums and neighbourhoods in Barcelona. *Urban Research & Practice*, 10(1), 120-129.

López-Gay, A., Cocola-Gant, A., & Russo, A. P. (2021). Urban tourism and population change: Gentrification in the age of mobilities. *Population, Space and Place* 27(1), e2380.

Rozena, S., & Lees, L. (2021). The everyday lived experiences of Airbnbification in London. *Social & Cultural Geography* 1-21.

Sequera, J., & Nofre, J. (2020). Touristification, transnational gentrification and urban change in Lisbon: The neighbourhood of Alfama. *Urban Studies* 57(15), 3169-3189.

TEXTES LEGISLATIUS I PLANS D'ADMINISTRACIONS

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado [en línea]. https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2013-5941

DECRET 75/2020, 4 d'agost, de turisme de Catalunya [en línea]. <https://empresa.gencat.cat/ca/departament/transparencia-i-bon-govern/normativa-i-organitzacio/normativa/projectes-normatius/ambit-empresa/finalitzats/projecte-de-decret-de-reglament-de-turisme/>

Plan de Intervención en ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT), aprovat inicialment al juliol de 2018. [en línea]. <https://pterritorial.conselldemallorca.cat/es/piat>

Decreto ley 3/2022, de 11 de febrero, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears [en línea]. https://noticias.juridicas.com/base_datos/CCAA/719281-dl-3-2022-de-11-feb-ca-illes-balears-medidas-urgentes-para-la-sostenibilidad.html#a1

DECRETO FORAL 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de ordenación de los apartamentos turísticos en la comunidad foral de navarra. [en línea]. <http://www.lexnavarra.navarra.es/detalle.asp?r=25034>

Modificación de determinaciones de carácter pormenorizado del artículo 28 de la normativa urbanística general del Plan Municipal de Pamplona (Residencia eventual) de la Aprobación definitiva. [en línea]. <https://bon.navarra.es/es/anuncio/-/texto/2019/249/74>

Bolletí oficial de Guipuzcoa número 60 de 26 de març 2018. [en línea]. <https://egoitza.gipuzkoa.eus/gao-bog/castell/bog/2018/03/26/c1801768.pdf>

San Sebastián. Plano Ordenanza reguladora del uso urbanístico de vivienda turística y alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico. [en línea]. <https://www.donostia.eus/ataria/documents/7597897/7602748/planos.pdf/2766e470-0cd2-4c38-821e-d08edc99a103>

Mesures de l'Ajuntament de Sitges per regular els huts. Maig 2019. [en línea]. <https://www.sitgesanytime.com/ca/files/doc39/huts.pdf>

ORGANISMES, INSTITUCIONS I EMPRESES PRIVADES

Castilla la Mancha, Sede electronica [En línea] <https://www.jccm.es/tramitesygestiones/declaracion-responsable-de-inicio-de-actividad-como-vivienda-de-uso-turistico-de>

Castilla la Mancha, Datos abiertos [En línea] <https://datosabiertos.castillalamancha.es/dataset/apartamentos-tur%C3%ADsticos-y-viviendas-de-uso-tur%C3%ADstico-en-castilla-la-mancha>

DataHippo, [En línea] <https://datahippo.org/es/>

Donostia, Censo de vivienda turística [En línea] <https://www.donostia.eus/ataria/es/web/hirigintza/censo-de-viviendas-turisticas>

Fotocasa, Tarragona [En línea] <https://www.fotocasa.es/es/>

Generalitat de Catalunya, departament empresa [En línea] https://empresa.gencat.cat/ca/treb_ambits_actuacio/turisme/professionals_turisme/emo_empreses_establiments_turisticos/emo_empreses_turistiques_allotjament/emo_habitatges_us_turistic/.

Generalitat Valenciana, Datos abiertos [En línea] <http://www.turisme.gva.es/datosabiertos/recursos-turisticos/viviendas-turisticas/>

Idealista, Tarragona [En línea] <https://www.idealista.com/>

INE. Instituto Nacional de estadística, Demografía i població [En línea] <https://www.ine.es/>

INE. Instituto Nacional de estadística, Estadística experimental. Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad. [En línea] https://www.ine.es/experimental/viv_turistica/experimental_viv_turistica.htm

Navarra, Datos abiertos [En línea] <https://datosabiertos.navarra.es/dataset/alojamientos-inscritos-en-el-registro-de-turismo-de-navarra>

Pamplona, Sede electronica [En línia]
<https://sedeelectronica.pamplona.es/FichaTramite.aspx?id=240846TA>

Salou, Baja vivienda de uso turistico [En línia]
<https://seu.salou.cat/siac/ProcedimientoTabs.aspx?tab=1&idProc=194&idnct=949&x=h6aC+lz2gJMipiBZI4NBFw>

Tarragona, Turisme [En línia] <https://www.tarragonaturisme.cat/ca>).

UNESCO, [En línia] <https://es.unesco.org/themes/patrimonio-mundial>

UN, Objetivos de desarrollo sostenible [En línia]
<https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/objetivos-de-desarrollo-sostenible/>

DIEC. Diccionari de la llengua catalana de l'Institut d'Estudis Catalans. , DIEC2 [En línia]
<https://dlc.iec.cat/>

IDESCAT. Institut d'estadística de Catalunya, Població [En línia] <https://www.idescat.cat/>

IDESCAT. Institut d'estadística de Catalunya, Economica [En línia]
<https://www.idescat.cat/pub/?id=turall&n=6031&geo=mun:431482&lang=es#Plegable=geo>

Booking, Tarragona [En línia] <https://www.booking.com/>

Google, Maps [En línia] <https://www.google.es/maps?hl=es&tab=rl&authuser=0>

ARTICLES A LA PREMSA

Ara balears, desembre 2020 [En línia] https://www.arabalears.cat/societat/ine-delata-lloguer-turistic-distorsiona-mercat-habitatge-balears_1_1014013.html

Cadena SER, febrer 2020 [En línia]
https://cadenaser.com/emisora/2020/02/19/radio_galicia/1582129408_605304.html

chekin, febrer 2018 [En línia] <https://chekin.com/blog/zonificacion-del-alquiler-turistico-en-mallorca/>

chekin, agost 2018 [En línia] <https://chekin.com/blog/conoce-el-plan-de-intervencion-en-ambitos-turisticos-piat-en-mallorca/>

Diari de Tarragona, desembre 2018 [En línia]
<https://www.urv.cat/media/upload/arxius/igualtat/pobresa2.pdf>

Diari de Tarragona, maig 2021 [En línia] <https://www.diaridetarragona.com/tarragona/El-barrio-mas-rico-de-Tarragona-es-Els-Musics-y-el-mas-pobre-Campclar-20210514-0006.html>

Diari mes, maig 2021 [En línia]
https://www.diarimes.com/es/noticias/tarragona/2021/05/10/la_generalitat_detectats_pisos_turisticos_legals_tarragona_ciutat_103958_1091.html

Diari mes, maig 2022 [En línia]
https://www.diarimes.com/es/noticias/tarragona/2022/05/30/ser_una_ciudad_costa_muy_tu_ristica_aqui_hay_mucha_ocupacion_vacacional_123068_1091.html

El correo Gallego, abril 2021 [En línia] <https://www.elcorreogallego.es/santiago/raxoi-regula-el-veto-a-los-pisos-turisticos-BG6549627>

El correo Gallego, abril 2022 [En linia] <https://www.elcorreogallego.es/santiago/un-drama-en-santiago-130-pisos-en-alquiler-frente-a-mas-de-mil-turisticos-PD11033149>

El correo Gallego, juny 2022 [En linia] <https://www.elcorreogallego.es/santiago/la-busqueda-de-alquiler-en-santiago-se-ha-convertido-ya-en-una-subasta-GF11367111>

El Diario, març 2020 [En linia] https://www.eldiario.es/castilla-la-mancha/comunidades-autorizar-viviendas-turistico-toledo_1_1026288.html

El diario vasco, març 2022 [En linia] <https://www.diariovasco.com/gipuzkoa/sebastian-concentra-pisos-turisticos-euskadi-20220326201757-nt.html?ref=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>

El diario vasco, març 2022 [En linia] <https://www.diariovasco.com/gipuzkoa/sebastian-concentra-pisos-turisticos-euskadi-20220326201757-nt.html?ref=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>

El Español, diciembre 2021 [En linia] https://www.elespanol.com/eldigitalcastillalamancha/region/toledo/20211227/toledo-limitara-numero-turisticos-reforzar-confort-vecinos/637936329_0.html

El País, agost 2017 [En linia] https://elpais.com/ccaa/2017/08/01/valencia/1501595128_874397.html#?rel=mas

elDiario.es, maig 2022 [En linia] https://www.eldiario.es/galicia/ciudades-gallegas-limite-oferta-alquiler-presion-viviendas-vacacionales_1_8975015.html

En Castilla la Mancha, març 2020 [En linia] <https://www.encastillalamancha.es/castilla-la-mancha-cat/toledo/el-ayuntamiento-de-toledo-aprobara-una-exigente-ordenanza-para-los-pisos-turisticos/>

Entorno turistico, abril 2019 [En linia] <https://www.entornoturistico.com/overtourism-caracteristicas-y-estrategias-para-combatirlo/>

europapress, juliol 2020 [En linia] <https://www.europapress.es/illes-balears/noticia-pleno-consell-mallorca-aprueba-piat-forma-definitiva-20200709124319.html>

europapress, febrer 2022 [En linia] <https://www.europapress.es/turismo/destino-espana/noticia-govern-aprueba-ley-turistica-bloquea-todas-plazas-turisticas-cuatro-islas-20220211104442.html>

europapress, març 2021 [En linia] <https://www.europapress.es/galicia/noticia-luz-verde-modificacion-puntual-pgom-santiago-limitar-pisos-turisticos-20210312140402.html>

Galicia press, mai 2022 [En linia] <https://www.galiciapress.es/texto-diario/mostrar/3743556/miles-pisos-turisticos-tendrian-cerrar-extenderse-normas-recien-ratificadas-santiago-pontevedra>

Hosteltur, agost 2018 [En linia] https://www.hosteltur.com/108507_viviendas-turisticas-matar-moscas-a-canonazos.html

Hosteltur, gener 2022 [En linia] https://www.hosteltur.com/148997_el-peso-del-turismo-en-la-economia-espanola-cae-al-55-del-pib.html

Hosteltur, setembre 2018 [En línia] https://www.hosteltur.com/108761_san-sebastian-tiene-unas-1200-viviendas-turisticas-legales.html

Hosteltur, setembre 2018 [En línia] https://www.hosteltur.com/108761_san-sebastian-tiene-unas-1200-viviendas-turisticas-legales.html

La Tribuna de Toledo, desembre 2021 [En línia] <https://www.latribunadetoledo.es/noticia/ZD6EB3655-FA29-F53E-253E3D34A772A73F/202112/Toledo-retomara-la-ordenanza-de-apartamentos-turisticos>

Noticias de Gipuzkoa, octubre 2020 [En línia] <https://www.noticiasdegipuzkoa.eus/gipuzkoa/donostia/2020/10/25/donostia-pierde-18-viviendas-turisticas/1063527.html>

Noticias de Navarra, gener 2021 [En línia] <https://www.noticiasdenavarra.com/navarra/pamplona/2021/01/25/torno-centenar-apartamentos-turisticos-pamplona/1114515.html>

Noticias de Navarra, Març 2020 [En línia] <https://www.noticiasdenavarra.com/navarra/pamplona/2020/03/09/turismo-detectado-ultimos-anos-oferta/1029296.html>

Noticias de Navarra, setembre 2021 [En línia] <https://www.noticiasdenavarra.com/navarra/pamplona/2021/09/12/pisos-turisticos-quedaron-licencia-cien/1180742.html>

Notiticas de Gipuzkoa , octubre 2020 [En línia] <https://www.noticiasdegipuzkoa.eus/gipuzkoa/donostia/2020/10/25/donostia-pierde-18-viviendas-turisticas/1063527.html>

Pamplona actual, febrer 2020 [En línia] <https://www.pamplonaactual.com/articulo/consumo/lo-que-se-debe-saber-de-la-legislacion-de-los-pisos-turisticos-en-navarra/20200205012800178952.html>

Parlament.cat, novembre 2010 [En línia] https://www.parlament.cat/web/actualitat/noticies/index.html?p_id=87357847

Penedes econòmic , juny 2019 [En línia] <https://penedeseconomic.6com/inici/1092-els-allotjaments-de-sitges-adverteixen-que-la-falta-de-control-sobre-els-pisos-turistics-il-legals-derivara-en-un-caos>

Poder judicial, novembre 2020 [En línia] <https://www.poderjudicial.es/cgpi/es/Poder-Judicial/Tribunal-Supremo/Noticias-Judiciales/El-Tribunal-Supremo-confirma-la-modificacion-del-Plan-de-Ordenacion-Urbana-del-Ayuntamiento-de-Bilbao-que-regula-el-uso-de-alojamiento-turistico>

Rioja 25, gener 2019 [En línia] <https://www.larioja.com/logrono/vecinos-logrono-organizan-20190117004342-ntvo.html?ref=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>

Toledodiario.es, desembre 2021 [En línia] <https://toledodiario.es/toledo-retoma-su-ordenanza-de-viviendas-de-uso-turistico-y-no-dara-nuevas-licencias-hasta-que-se-apruebe/>

Toledodiario.es, juliol 2020 [En línia] <https://toledodiario.es/despoblacion-del-centro-historico-de-toledo-los-retos-del-estudio-impulsado-por-la-real-academia/>

Ultima hora, mai 2022 [En linia] <https://www.ultimahora.es/noticias/palma/2022/05/22/1736951/palma-precio-vivienda-centro-pere-garau-subira.html>

Valencia Plaza, febrer 2020 [En linia] <https://valenciaplaza.com/el-numero-de-apartamentos-turisticos-se-reduce-en-valencia-ante-la-estricta-regulacion>

Valencia Plaza, març 2022 [En linia] <https://valenciaplaza.com/la-ordenanza-de-pisos-turisticos-de-valencia-en-el-aire-dos-anos-despues>

Valencia Plaza, setembre 2020 [En linia] <https://valenciaplaza.com/valencia-quiere-obligar-a-plataformas-y-duenos-de-pisos-turisticos-a-dar-datos-a-la-administracion>

Visit sitges, juliol 2021 [En linia] <https://www.visitsitges.com/ca/ordenanca-propia-de-sitges-per-regular-els-habitatges-dus-turistic/>

9 Annexos

9.1 Annex I. zonificació usada per l'elaboració de l'anàlisi socioeconòmic i distribució dels lloguers turístics a Tarragona

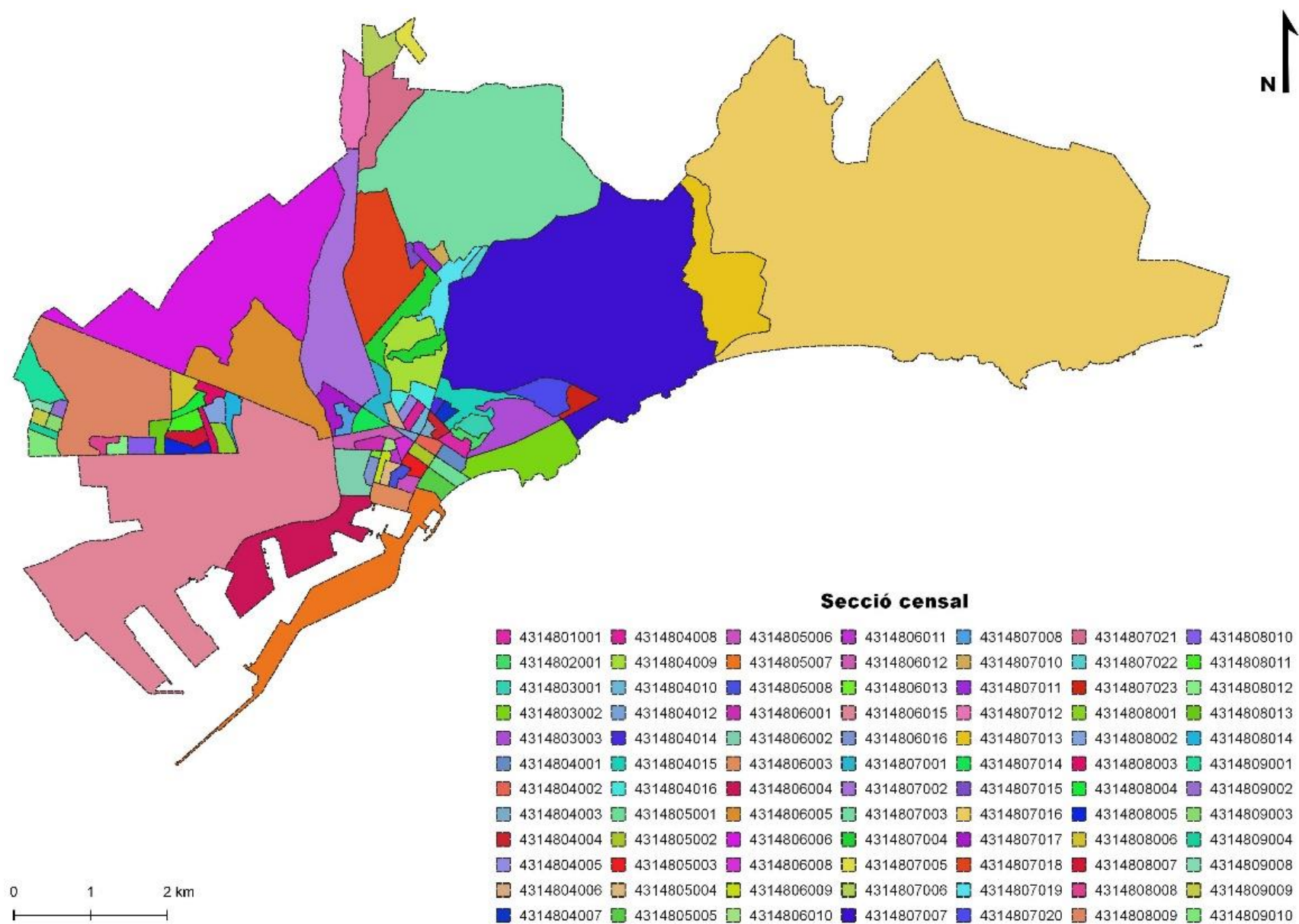
TAULA 11. RELACIÓ ENTRE SECCIÓ CENSAL I FOTOCASA

MUNICIPI	DISTRICTE	SECCIO	MUNDISSEC	CODI_MUNI	TGN_SecCen	FOTOCASA
431482	05	005	43148205005	43148	4314805005	Barris marítims
431482	05	007	43148205007	43148	4314805007	Barris marítims
431482	06	003	43148206003	43148	4314806003	Barris marítims
431482	06	004	43148206004	43148	4314806004	Barris marítims
431482	09	001	43148209001	43148	4314809001	Bonavista
431482	09	002	43148209002	43148	4314809002	Bonavista
431482	09	003	43148209003	43148	4314809003	Bonavista
431482	09	004	43148209004	43148	4314809004	Bonavista
431482	09	008	43148209008	43148	4314809008	Bonavista
431482	09	009	43148209009	43148	4314809009	Bonavista
431482	09	010	43148209010	43148	4314809010	Bonavista
431482	08	008	43148208008	43148	4314808008	Camp clar
431482	08	009	43148208009	43148	4314808009	Camp clar
431482	08	010	43148208010	43148	4314808010	Camp clar
431482	08	012	43148208012	43148	4314808012	Camp clar
431482	08	013	43148208013	43148	4314808013	Camp clar
431482	04	001	43148204001	43148	4314804001	Eixample
431482	04	002	43148204002	43148	4314804002	Eixample
431482	04	003	43148204003	43148	4314804003	Eixample
431482	04	004	43148204004	43148	4314804004	Eixample
431482	04	010	43148204010	43148	4314804010	Eixample
431482	04	012	43148204012	43148	4314804012	Eixample
431482	05	001	43148205001	43148	4314805001	Eixample
431482	05	002	43148205002	43148	4314805002	Eixample
431482	05	003	43148205003	43148	4314805003	Eixample
431482	06	008	43148206008	43148	4314806008	Eixample
431482	07	016	43148207016	43148	4314807016	La Móra
431482	03	002	43148203002	43148	4314803002	Llevant
431482	03	003	43148203003	43148	4314803003	Llevant
431482	07	020	43148207020	43148	4314807020	Llevant
431482	07	023	43148207023	43148	4314807023	Llevant
431482	04	005	43148204005	43148	4314804005	Nou Eixample nord
431482	04	006	43148204006	43148	4314804006	Nou Eixample nord
431482	04	007	43148204007	43148	4314804007	Nou Eixample nord
431482	04	008	43148204008	43148	4314804008	Nou Eixample nord
431482	04	009	43148204009	43148	4314804009	Nou Eixample nord
431482	04	014	43148204014	43148	4314804014	Nou Eixample nord
431482	04	015	43148204015	43148	4314804015	Nou Eixample nord
431482	04	016	43148204016	43148	4314804016	Nou Eixample nord
431482	07	001	43148207001	43148	4314807001	Nou Eixample nord
431482	07	002	43148207002	43148	4314807002	Nou Eixample nord
431482	07	004	43148207004	43148	4314807004	Nou Eixample nord
431482	07	008	43148207008	43148	4314807008	Nou Eixample nord
431482	07	014	43148207014	43148	4314807014	Nou Eixample nord
431482	07	017	43148207017	43148	4314807017	Nou Eixample nord

MUNICIPI	DISTRICTE	SECCIO	MUNDISSEC	CODI_MUNI	TGN_SecCen	FOTOCASA
431482	05	004	43148205004	43148	4314805004	Nou Eixample sud
431482	05	006	43148205006	43148	4314805006	Nou Eixample sud
431482	05	008	43148205008	43148	4314805008	Nou Eixample sud
431482	06	001	43148206001	43148	4314806001	Nou Eixample sud
431482	06	002	43148206002	43148	4314806002	Nou Eixample sud
431482	06	009	43148206009	43148	4314806009	Nou Eixample sud
431482	06	010	43148206010	43148	4314806010	Nou Eixample sud
431482	06	011	43148206011	43148	4314806011	Nou Eixample sud
431482	06	012	43148206012	43148	4314806012	Nou Eixample sud
431482	06	013	43148206013	43148	4314806013	Nou Eixample sud
431482	06	016	43148206016	43148	4314806016	Nou Eixample sud
431482	01	001	43148201001	43148	4314801001	Part alta
431482	02	001	43148202001	43148	4314802001	Part alta
431482	03	001	43148203001	43148	4314803001	Part alta
431482	07	003	43148207003	43148	4314807003	Sant Pere i Sant Pau
431482	07	010	43148207010	43148	4314807010	Sant Pere i Sant Pau
431482	07	011	43148207011	43148	4314807011	Sant Pere i Sant Pau
431482	07	015	43148207015	43148	4314807015	Sant Pere i Sant Pau
431482	07	018	43148207018	43148	4314807018	Sant Pere i Sant Pau
431482	07	019	43148207019	43148	4314807019	Sant Pere i Sant Pau
431482	07	022	43148207022	43148	4314807022	Sant Pere i Sant Pau
431482	07	005	43148207005	43148	4314807005	Sant Salvador
431482	07	006	43148207006	43148	4314807006	Sant Salvador
431482	07	012	43148207012	43148	4314807012	Sant Salvador
431482	07	021	43148207021	43148	4314807021	Sant Salvador
431482	06	005	43148206005	43148	4314806005	Torreforta
431482	06	006	43148206006	43148	4314806006	Torreforta
431482	06	015	43148206015	43148	4314806015	Torreforta
431482	08	001	43148208001	43148	4314808001	Torreforta
431482	08	002	43148208002	43148	4314808002	Torreforta
431482	08	003	43148208003	43148	4314808003	Torreforta
431482	08	004	43148208004	43148	4314808004	Torreforta
431482	08	005	43148208005	43148	4314808005	Torreforta
431482	08	006	43148208006	43148	4314808006	Torreforta
431482	08	007	43148208007	43148	4314808007	Torreforta
431482	08	011	43148208011	43148	4314808011	Torreforta
431482	08	014	43148208014	43148	4314808014	Torreforta
431482	07	007	43148207007	43148	4314807007	Urbanitzacions de llevant
431482	07	013	43148207013	43148	4314807013	Urbanitzacions de llevant

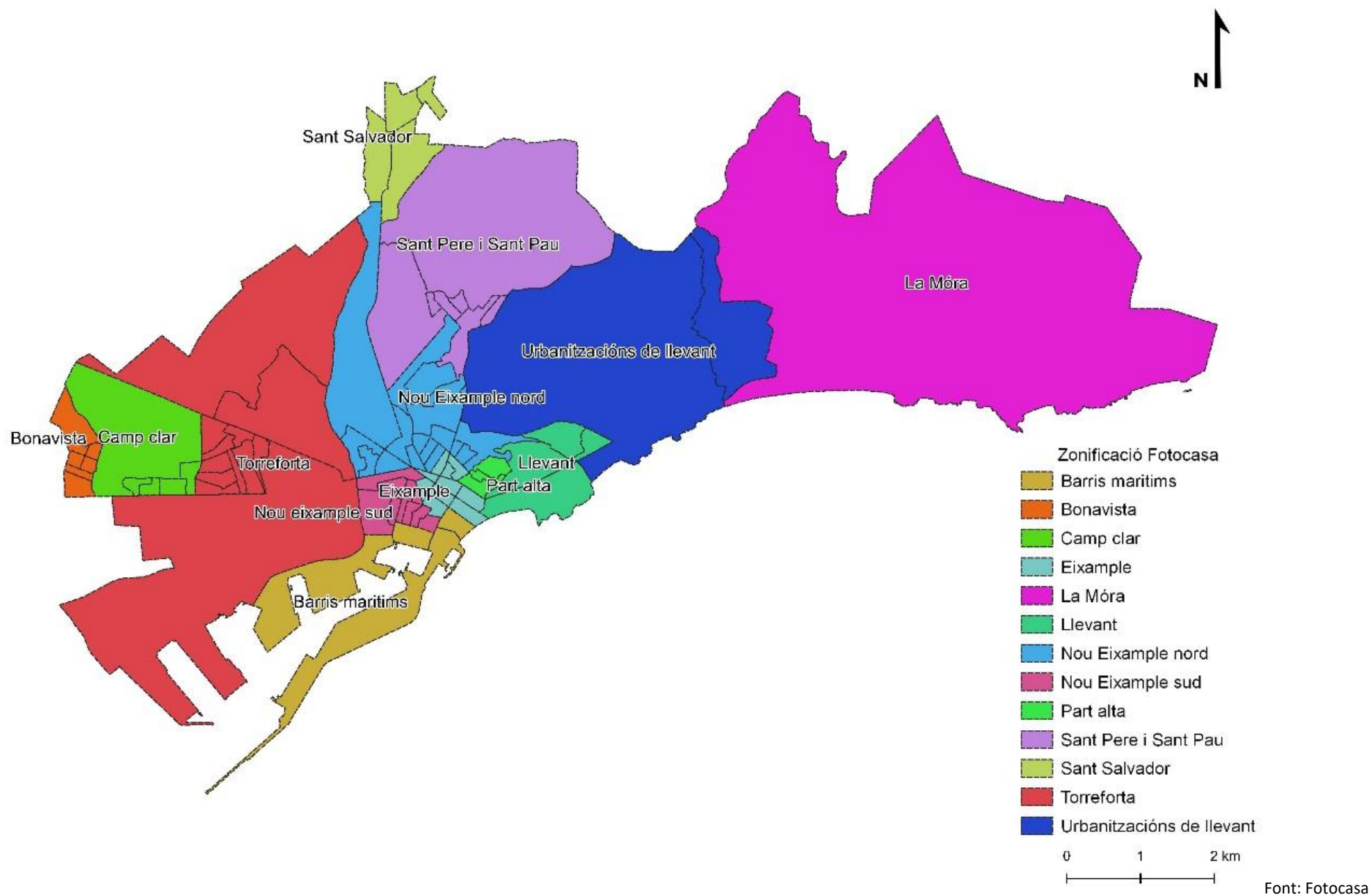
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de IDESCAT, ICGC i Fotocasa.

FIGURA 16. SECCIONS CENSALS DE TARRAGONA



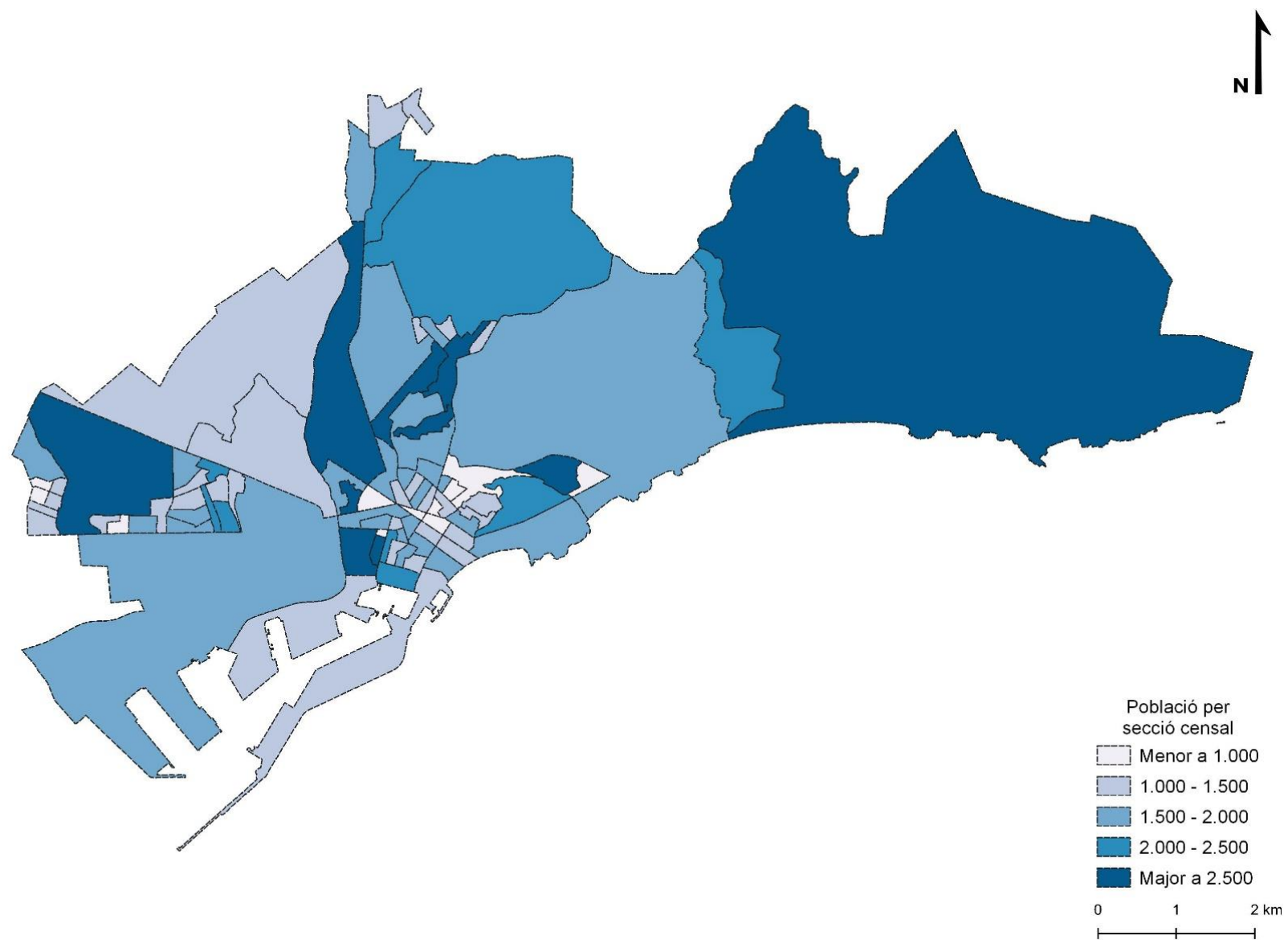
Font: ICGC

FIGURA 17. ZONIFICACIÓ DE TARRAGONA A LA WEB INMOBILIÀRIA DE FOTOCASA



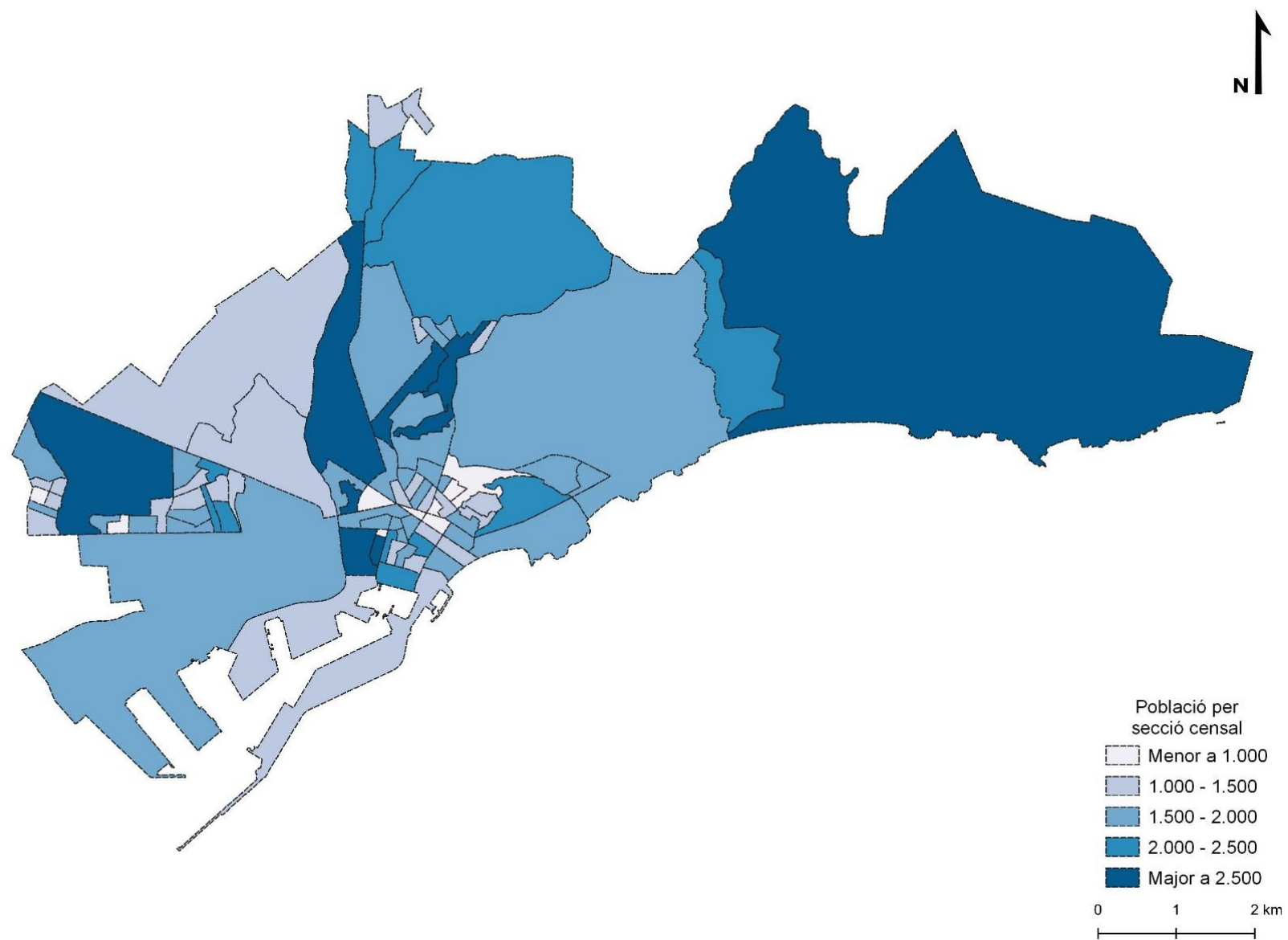
9.2 Annex II. Distribució de la població per secció censal

FIGURA 18. DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ PER SECCIÓ CENSAL PER L'ANY 2017



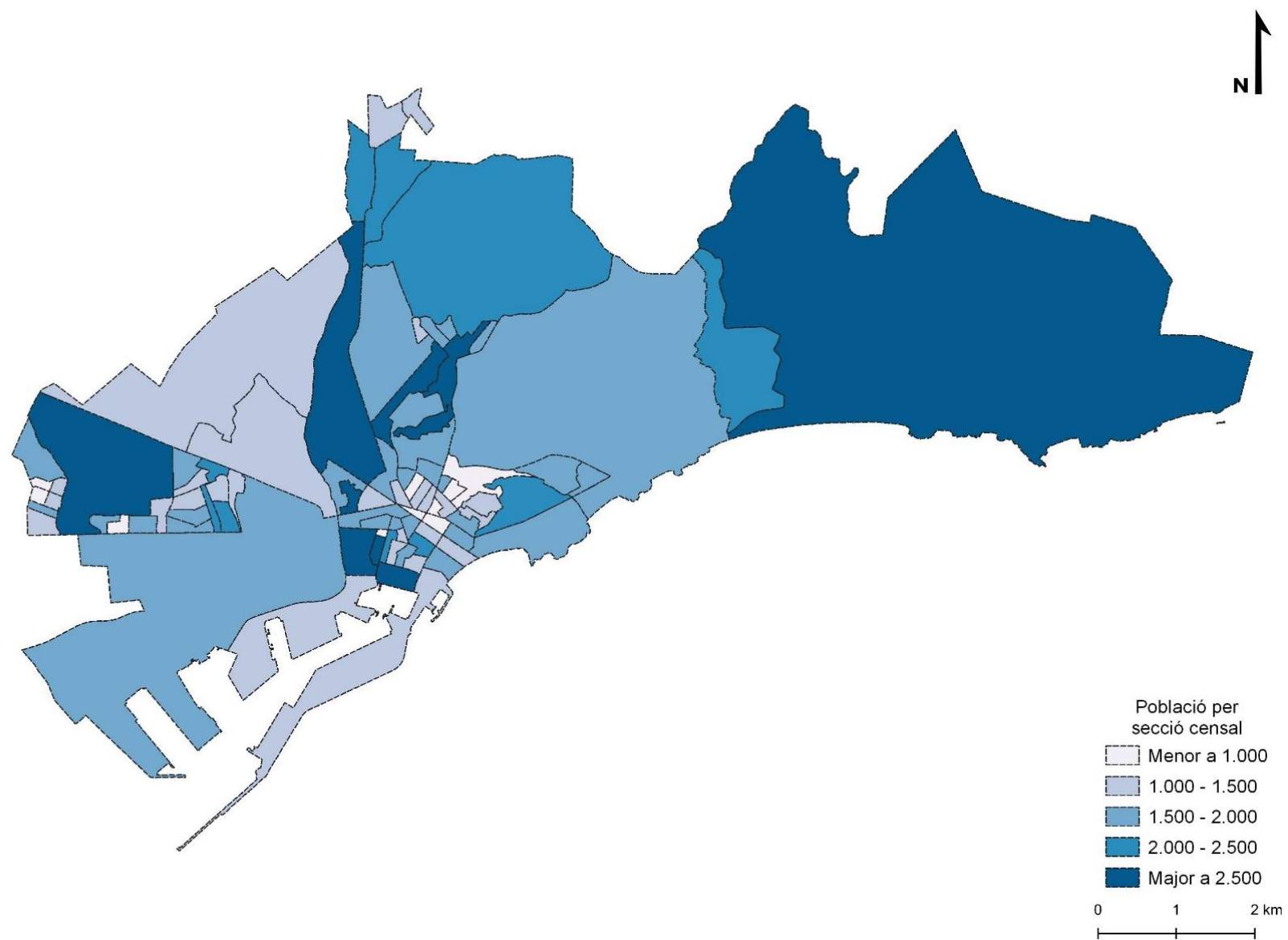
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades d'IDESCAT

FIGURA 19. DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ PER SECCIÓ CENSAL PER L'ANY 2019



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades d'IDESCAT

FIGURA 20. DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ PER SECCIÓ CENSAL PER L'ANY 2021



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades d'IDESCAT

9.3 Annex III. Situació actual socioeconòmica i turística per secció censal

TAULA 12. RESUM DE LA SITUACIÓ ACTUAL SOCIOECONÒMICA I TURÍSTICA PER SECCIÓ CENSAL

Secció censal	FOTOCASA	Hectareas	Preu Lloguer m2	Preu compra m2	Creixement de la població del 2017 al 2021	Ha sol residencial	Total lloguer turístic 2021	¹ Total places de lloguer turístic 2021	Places lloguer turístic per 100 habitants	Creixement de la renta entre 2015 i 2019	Total plazas convencionals
4314807016	La Móra	1.807		1.800,00	1,95	11,12	245,00	1.143,47	35,01	17,62	8.344,00
4314801001	Part alta	7	10	1.772,00	0,26	0,72	169,00	739,30	42,15	15,51	94,00
4314802001	Part alta	5	10	1.772,00	3,19	0,54	113,00	493,56	38,02	-1,68	0,00
4314804001	Eixample	8	9,5	1.923,00	8,62	0,28	106,00	458,79	27,29	10,78	200,00
4314805003	Eixample	6	9,5	1.923,00	6,81	0,36	102,00	454,11	20,28	5,54	148,00
4314805007	Barris marítims	116	8	1.497,00	3,16	0,16	102,00	457,38	38,37	6,04	0,00
4314803002	Llevant	64	9,5	2.691,00	-0,27	2,95	83,00	376,95	20,75	17,22	120,00
4314805001	Eixample	9	9,5	1.923,00	2,89	0,36	97,00	430,89	38,27	5,26	120,00
4314803001	Part alta	10	10	1.772,00	1,84	0,99	82,00	352,46	29,79	5,39	0,00
4314807023	Llevant	10		2.691,00	0,00	1,16	31,00	129,80	3,71	0,00	0,00
4314806012	Nou Eixample sud	13	9,5	1.755,00	12,62	0,21	29,00	138,35	7,32	3,33	510,00
4314807020	Llevant	24		2.691,00	-47,04	1,16	31,00	129,80	3,71	10,94	0,00
4314807013	Urbanitzacions de llevant	124		2.048,00	0,94	6,41	41,00	195,02	7,67	14,71	0,00
4314804012	Eixample	2	9,5	1.923,00	-5,47	0,10	21,00	92,17	13,61	-3,12	0,00
4314807007	Urbanitzacions de llevant	743		2.048,00	3,26	3,67	65,00	293,29	15,18	12,01	186,00
4314805005	Barris marítims	11	8	1.497,00	1,30	0,36	44,00	194,66	9,30	5,65	64,00
4314805002	Eixample	5	9,5	1.923,00	6,64	0,31	39,00	159,21	12,70	15,12	0,00
4314806003	Barris marítims	14	8	1.497,00	15,49	0,36	54,00	243,01	8,80	11,14	0,00
4314806008	Eixample	5	9,5	1.923,00	2,25	0,30	28,00	127,94	6,93	10,02	0,00
4314804002	Eixample	5	9,5	1.923,00	17,19	0,17	25,00	108,17	11,48	16,26	0,00
4314806004	Barris marítims	104	8	1.497,00	12,20	0,20	47,00	204,51	16,55	6,72	0,00

¹ Càlcul aproximat de places: places en allotjaments de lloguer turístics per a l'any 2021, 4,41 places/allotjament.

Secció censal	FOTOCASA	Hectareas	Preu Lloguer m2	Preu compra m2	Creixement de la població del 2017 al 2021	Ha sol residencial	Total lloguer turístic 2021	¹ Total places de lloguer turístic 2021	Places lloguer turístic per 100 habitants	Creixement de la renta entre 2015 i 2019	Total plazas convencionals
4314809008	Bonavista	3		1.044,00	-4,83	0,20	1,00	4,41	0,42	24,99	0,00
4314808010	Camp clar	8		1.184,00	-9,95	0,15	1,00	4,00	0,26	34,98	0,00
4314808012	Camp clar	5		1.184,00	-5,42	0,15	0,00	0,00	0,00	31,25	0,00
4314809010	Bonavista	11		1.044,00	0,00	0,33	1,00	4,41	0,29	21,99	0,00
4314806011	Nou Eixample sud	2	9,5	1.755,00	-2,23	0,15	13,00	58,08	3,63	9,80	0,00
4314806013	Nou Eixample sud	1	9,5	1.755,00	-4,48	0,08	7,00	31,45	3,51	9,14	0,00
4314804014	Nou Eixample nord	2		2.016,00	-2,43	0,16	7,00	30,86	1,99	10,31	0,00
4314804008	Nou Eixample nord	5	9	2.016,00	-0,86	0,23	15,00	81,12	4,98	8,46	0,00
4314805008	Nou Eixample sud	4	9,5	1.755,00	-1,97	0,25	13,00	57,08	3,39	11,30	0,00
4314806001	Nou Eixample sud	6	9,5	1.755,00	-2,79	0,13	10,00	38,04	2,28	5,28	0,00
4314804007	Nou Eixample nord	5		2.016,00	-2,63	0,21	10,00	46,86	4,96	10,20	0,00
4314804004	Eixample	5	9,5	1.923,00	-0,99	0,20	9,00	41,63	3,38	12,16	0,00
4314804005	Nou Eixample nord	4	9	2.016,00	-7,53	0,16	5,00	20,82	2,07	7,77	0,00
4314807015	Sant Pere i Sant Pau	4		1.512,00	-3,05	0,21	0,00	0,00	0,00	11,67	0,00
4314807011	Sant Pere i Sant Pau	6		1.512,00	-2,21	0,32	0,00	0,00	0,00	14,97	0,00
4314808007	Torreforta	9		1.069,00	0,98	0,39	1,00	16,00	1,03	8,23	0,00
4314808004	Torreforta	6		1.069,00	-1,59	0,29	0,00	0,00	0,00	6,12	0,00
4314804016	Nou Eixample nord	12	9	2.016,00	-3,09	0,22	10,00	46,86	2,74	13,69	0,00
4314808006	Torreforta	13		1.069,00	0,48	0,35	0,00	0,00	0,00	13,20	0,00
4314807017	Nou Eixample nord	15	9	2.016,00	-2,19	0,55	7,00	30,04	1,59	13,76	0,00
4314806002	Nou Eixample sud	25	8	1.755,00	0,62	0,44	6,00	24,82	0,93	10,08	0,00
4314807019	Sant Pere i Sant Pau	25		1.512,00	-2,49	1,11	5,00	21,22	0,77	16,27	0,00
4314803003	Llevant	43	9,5	2.691,00	-4,12	1,90	12,00	46,45	2,23	16,36	0,00
4314804015	Nou Eixample nord	27		2.016,00	-6,67	0,31	16,00	68,86	7,85	10,41	0,00
4314804009	Nou Eixample nord	50	9	2.016,00	-1,68	0,95	10,00	39,86	2,29	15,13	0,00
4314806005	Torreforta	145		1.069,00	0,79	0,44	6,00	14,00	0,97	14,36	0,00
4314808009	Camp clar	196		1.184,00	-1,38	1,89	1,00	2,00	0,07	13,49	0,00

Secció censal	FOTOCASA	Hectareas	Preu Lloguer m2	Preu compra m2	Creixement de la població del 2017 al 2021	Ha sol residencial	Total lloguer turístic 2021	¹ Total places de lloguer turístic 2021	Places lloguer turístic per 100 habitants	Creixement de la renta entre 2015 i 2019	Total plazas convencionals
4314807001	Nou Eixample nord	15	9	2.016,00	6,02	0,24	13,00	53,86	2,56	23,81	0,00
4314807005	Sant Salvador	10		1.113,00	11,83	0,38	1,00	4,41	0,26	20,35	0,00
4314804003	Eixample	3	9,5	1.923,00	6,86	0,21	17,00	81,67	8,23	5,55	0,00
4314806010	Nou Eixample sud	2	9,5	1.755,00	10,13	0,19	14,00	54,27	3,26	9,02	0,00
4314805006	Nou Eixample sud	5	9,5	1.755,00	5,45	0,19	18,00	79,67	5,37	5,70	0,00
4314806009	Nou Eixample sud	4	9,5	1.755,00	1,68	0,23	13,00	53,86	2,48	7,41	0,00
4314804006	Nou Eixample nord	5	9	2.016,00	1,17	0,25	11,00	41,86	2,83	4,70	50,00
4314806016	Nou Eixample sud	5	9,5	1.755,00	1,15	0,31	11,00	53,86	2,02	8,70	0,00
4314804010	Eixample	4	9	1.923,00	3,04	0,13	9,00	37,63	2,71	11,77	0,00
4314805004	Nou Eixample sud	4	9,5	1.755,00	8,64	0,16	7,00	28,04	1,96	8,26	0,00
4314807010	Sant Pere i Sant Pau	4		1.512,00	8,23	0,21	6,00	22,82	1,35	10,70	0,00
4314807022	Sant Pere i Sant Pau	5		1.512,00	1,76	0,44	4,00	23,22	1,53	13,11	0,00
4314807008	Nou Eixample nord	7	9	2.016,00	2,44	0,22	4,00	14,22	0,51	15,32	0,00
4314808001	Torreforta	9		1.069,00	5,43	0,58	3,00	16,41	0,73	13,58	0,00
4314809003	Bonavista	4		1.044,00	11,76	0,22	2,00	11,41	0,90	9,17	0,00
4314809009	Bonavista	4		1.044,00	7,25	0,18	2,00	8,00	0,75	15,37	0,00
4314808005	Torreforta	9		1.069,00	6,72	0,37	1,00	10,00	0,41	15,87	120,00
4314809004	Bonavista	4		1.044,00	5,17	0,26	1,00	6,00	0,38	8,65	0,00
4314808003	Torreforta	12		1.069,00	5,10	0,48	0,00	0,00	0,00	10,00	0,00
4314809002	Bonavista	4		1.044,00	7,20	0,21	0,00	0,00	0,00	17,44	0,00
4314808008	Camp clar	5		1.184,00	5,69	0,23	0,00	0,00	0,00	18,12	0,00
4314808002	Torreforta	8		1.069,00	11,06	0,28	1,00	9,00	0,58	10,71	0,00
4314808014	Torreforta	8		1.069,00	7,61	0,33	1,00	2,00	0,17	7,36	42,00
4314808011	Torreforta	9		1.069,00	1,23	0,49	1,00	1,00	0,09	15,11	0,00
4314808013	Camp clar	8		1.184,00	1,70	0,35	0,00	0,00	0,00	19,95	0,00
4314807014	Nou Eixample nord	9	9	2.016,00	3,30	0,16	4,00	17,22	1,70	5,66	0,00
4314809001	Bonavista	25		1.044,00	6,69	0,55	7,00	17,82	1,04	17,73	0,00

Secció censal	FOTOCASA	Hectareas	Preu Lloguer m2	Preu compra m2	Creixement de la població del 2017 al 2021	Ha sol residencial	Total lloguer turístic 2021	¹ Total places de lloguer turístic 2021	Places lloguer turístic per 100 habitants	Creixement de la renta entre 2015 i 2019	Total plazas convencionals
4314807004	Nou Eixample nord	42	9	2.016,00	5,04	0,74	3,00	13,22	0,44	10,10	0,00
4314807012	Sant Salvador	37		1.113,00	10,32	1,48	2,00	8,82	0,38	11,29	0,00
4314807006	Sant Salvador	23		1.113,00	7,70	0,75	1,00	4,41	0,28	9,85	0,00
4314807021	Sant Salvador	51		1.113,00	1,74	1,78	8,00	29,04	1,40	15,58	0,00
4314806015	Torreforta	666		1.069,00	9,70	0,49	7,00	35,00	1,91	12,66	255,00
4314807002	Nou Eixample nord	159	9	2.016,00	10,37	1,11	16,00	63,67	2,06	9,89	120,00
4314807018	Sant Pere i Sant Pau	123		1.512,00	2,78	0,53	9,00	40,82	2,26	9,41	0,00
4314807003	Sant Pere i Sant Pau	487		1.512,00	5,81	2,37	5,00	22,82	0,95	15,27	0,00
4314806006	Torreforta	381		1.069,00	10,68	0,17	0,00	0,00	0,00	16,69	0,00

Font: Elaboració pròpia a partir de l'anàlisi de les dades dels apartats 4 i 5.

9.4 Annex IV. Resultats dels indicadors utilitzats.

TAULA 13. SECCIONS CENSALS ON DESTACA ALGUN DELS INDICADORS ANTERIORS.

Secció censal	FOTOCASA	Resultat Punts indicador
4314807016	La Móra	10,5
4314801001	Part alta	10
4314802001	Part alta	9,75
4314804001	Eixample	8,5
4314805003	Eixample	8,5
4314805007	Barris marítims	8,5
4314803002	Llevant	7
4314805001	Eixample	5,75
4314803001	Part alta	5,75
4314807023	Llevant	4,75
4314806012	Nou Eixample sud	4
4314807020	Llevant	3,5
4314807013	Urbanitzacions de llevant	3,5
4314804012	Eixample	2,75
4314807007	Urbanitzacions de llevant	2,5
4314805005	Barris marítims	2,25
4314805002	Eixample	2,25
4314806003	Barris marítims	2,25
4314806008	Eixample	2,25
4314804002	Eixample	2,25
4314806004	Barris marítims	2,25
4314809008	Bonavista	2
4314808010	Camp clar	2
4314808012	Camp clar	2
4314809010	Bonavista	2
4314806011	Nou Eixample sud	1,5
4314806013	Nou Eixample sud	1,5
4314804014	Nou Eixample nord	1,5
4314804008	Nou Eixample nord	1,25
4314805008	Nou Eixample sud	1,25
4314806001	Nou Eixample sud	1,25
4314804007	Nou Eixample nord	1,25
4314804004	Eixample	1,25
4314804005	Nou Eixample nord	1,25
4314807015	Sant Pere i Sant Pau	1,25
4314807011	Sant Pere i Sant Pau	1,25
4314808007	Torreforta	1,25
4314808004	Torreforta	1,25
4314804016	Nou Eixample nord	1,25
4314808006	Torreforta	1,25
4314807017	Nou Eixample nord	1,25
4314806002	Nou Eixample sud	1,25
4314807019	Sant Pere i Sant Pau	1,25
4314803003	Llevant	1,25
4314804015	Nou Eixample nord	1,25
4314804009	Nou Eixample nord	1,25
4314806005	Torreforta	1,25
4314808009	Camp clar	1,25
4314807001	Nou Eixample nord	0,75
4314807005	Sant Salvador	0,75
4314804003	Eixample	0,25
4314806010	Nou Eixample sud	0,25

Font: Elaboració pròpia a partir de l'anàlisi de les dades dels apartats 4 i 5.

TAULA 14. RESULTAT INDICADORS ILLA DE MALLORCA PER TARRAGONA

Secció censal	FOTOCASA	Indicador 1	Indicador 2	Suma indicadors
4314801001	Part alta	10	6	16
4314802001	Part alta	10	5	15
4314804001	Eixample	10	5	15
4314805001	Eixample	9	6	15
4314805003	Eixample	10	3	13
4314806012	Nou Eixample sud	9	4	13
4314804012	Eixample	10	2	12
4314805005	Barris marítims	10	2	12
4314805002	Eixample	10	2	12
4314807016	La Móra	1	10	11
4314803001	Part alta	7	4	11
4314806003	Barris marítims	10	1	11
4314806008	Eixample	10	1	11
4314804002	Eixample	9	2	11
4314809008	Bonavista	10	1	11
4314808010	Camp clar	10	1	11
4314806011	Nou Eixample sud	10	1	11
4314806013	Nou Eixample sud	10	1	11
4314804014	Nou Eixample nord	10	1	11
4314804008	Nou Eixample nord	10	1	11
4314805008	Nou Eixample sud	10	1	11
4314806001	Nou Eixample sud	10	1	11
4314804007	Nou Eixample nord	10	1	11
4314804004	Eixample	10	1	11
4314804005	Nou Eixample nord	10	1	11
4314807015	Sant Pere i Sant Pau	10	1	11
4314807011	Sant Pere i Sant Pau	10	1	11
4314804003	Eixample	10	1	11
4314806010	Nou Eixample sud	10	1	11
4314805006	Nou Eixample sud	10	1	11
4314806009	Nou Eixample sud	10	1	11
4314804006	Nou Eixample nord	10	1	11
4314806016	Nou Eixample sud	10	1	11
4314804010	Eixample	10	1	11
4314805004	Nou Eixample sud	10	1	11
4314807010	Sant Pere i Sant Pau	10	1	11
4314807022	Sant Pere i Sant Pau	10	1	11
4314807008	Nou Eixample nord	10	1	11
4314808001	Torreforta	10	1	11
4314809003	Bonavista	10	1	11
4314809009	Bonavista	10	1	11
4314808005	Torreforta	10	1	11
4314809004	Bonavista	10	1	11
4314808003	Torreforta	10	1	11
4314809002	Bonavista	10	1	11
4314808008	Camp clar	10	1	11
4314807023	Llevant	9	1	10
4314808012	Camp clar	9	1	10
4314808007	Torreforta	9	1	10
4314808004	Torreforta	9	1	10
4314808002	Torreforta	9	1	10
4314809010	Bonavista	7	1	8
4314804016	Nou Eixample nord	7	1	8
4314808006	Torreforta	7	1	8
4314807001	Nou Eixample nord	7	1	8
4314807005	Sant Salvador	7	1	8
4314808014	Torreforta	7	1	8
4314808011	Torreforta	7	1	8

Secció censal	FOTOCASA	Indicador 1	Indicador 2	Suma indicadors
4314808013	Camp clar	7	1	8
4314807017	Nou Eixample nord	6	1	7
4314807014	Nou Eixample nord	6	1	7
4314805007	Barris marítims	1	5	6
4314806002	Nou Eixample sud	5	1	6
4314807019	Sant Pere i Sant Pau	5	1	6
4314803002	Llevant	2	3	5
4314807020	Llevant	4	1	5
4314809001	Bonavista	4	1	5
4314807004	Nou Eixample nord	4	1	5
4314807007	Urbanitzacions de llevant	1	3	4
4314803003	Llevant	3	1	4
4314807012	Sant Salvador	3	1	4
4314807006	Sant Salvador	3	1	4
4314806004	Barris marítims	1	2	3
4314804015	Nou Eixample nord	2	1	3
4314804009	Nou Eixample nord	2	1	3
4314807021	Sant Salvador	2	1	3
4314806015	Torreforta	1	2	3
4314807013	Urbanitzacions de llevant	1	1	2
4314806005	Torreforta	1	1	2
4314808009	Camp clar	1	1	2
4314807002	Nou Eixample nord	1	1	2
4314807018	Sant Pere i Sant Pau	1	1	2
4314807003	Sant Pere i Sant Pau	1	1	2
4314806006	Torreforta	1	1	2

Font: Elaboració pròpia a partir de l'anàlisi de les dades dels apartats 4 i 5.