

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO INSULAR DE EIVISSA

14641

Acuerdo del Consejo Ejecutivo del Consell Insular d'Eivissa de 12 de diciembre de 2025 por el que se aprueba el Documento Estratégico previsto en el artículo 77 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears

Que en la sesión ordinaria de fecha 12 de diciembre de 2025 del Consejo Ejecutivo del Consell Insular d'Eivissa se ha aprobado la siguiente propuesta:

“(…)

15. Exp. TAO núm.: 2025/00028220H

Propuesta del consejero ejecutivo del Departamento de Territorio, Ordenación Turística, Movilidad, Infraestructuras Viarias y Lucha contra el Intrusismo, en relación con la aprobación del Documento Estratégico previsto en el artículo 77 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.

Habiéndose presentado una propuesta, del tenor siguiente:

Asunto: Aprobación del Documento Estratégico previsto en el artículo 77 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears

Antecedentes

1. El turismo constituye el principal y casi exclusivo motor económico de Eivissa y ha configurado de manera decisiva su estructura territorial, social y productiva. Su expansión ha impulsado infraestructuras y empleo, pero también ha generado una elevada concentración espacial de actividades turísticas, tensiones estacionales y presión sobre recursos valiosos, especialmente en aquellas áreas sometidas a procesos intensivos de uso turístico. La isla ha experimentado, además, un crecimiento sostenido de la población residente, vinculado en parte a la consolidación de Eivissa como destino de referencia global.

Este dinamismo se enmarca en un contexto internacional y estatal de crecimiento turístico estructural, reforzado tras la pandemia por la recuperación de la movilidad, la digitalización del viaje y el atractivo simbólico de destinos como Eivissa. No obstante, esta expansión también ha intensificado fenómenos como la masificación turística, la proliferación de alquileres de corta estancia, la competencia por el espacio residencial, el incremento de los precios de la vivienda y la presencia de operadores globales que inciden en la estructura económica y territorial insular.

En este escenario, resulta imprescindible identificar y gestionar adecuadamente los ámbitos en los que la actividad turística muestra signos de saturación, obsolescencia o desequilibrios estructurales. Precisamente por ello, el Documento Estratégico de Zonas Turísticas Saturadas y Maduras de Eivissa se configura como un instrumento previo y que avanza de la mano del PIAT, concebido para reconocer, justificar y delimitar aquellas áreas que, de acuerdo con el artículo 77 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de las Illes Balears (a través del Decreto-ley 4/2025), pueden ser declaradas como:

- **Zonas turísticas de reconversión**, caracterizadas por infraestructuras turísticas obsoletas o degradadas y desequilibrios que dificultan un desarrollo competitivo y sostenible de la isla.
- **Zonas turísticas saturadas**, en las que se supera la oferta turística máxima permitida o en las que la demanda genera impactos ambientales significativos.
- **Zonas turísticas saturadas y de reconversión**, en las que concurren simultáneamente saturación, obsolescencia y sobrecarga urbanística, ambiental y de recursos.

2. De acuerdo con el citado artículo 77, este documento constituye el acto preparatorio preceptivo para la eventual declaración insular de estos ámbitos. Por ello, incluye entre sus contenidos la justificación detallada de los motivos que podrían fundamentar cada declaración para cada una de las zonas turísticas; la delimitación concreta de los ámbitos afectados, manteniendo la delimitación de las zonas turísticas contenida en el Plan Territorial Insular, coincidente con la que ya definió el Plan de Ordenación de la Oferta Turística (POOT) de 1997, posteriormente anulado; la definición preliminar de objetivos y actuaciones de mejora, rehabilitación, reconversión o revalorización; una primera estimación de necesidades y recursos asociados; y la identificación de fases para su desarrollo futuro.



En coherencia con el artículo 76 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, las administraciones públicas están obligadas a planificar y ejecutar inversiones y actuaciones de mantenimiento, reparación y reposición en aquellas zonas turísticas con fuertes oscilaciones estacionales y grandes variaciones de densidad poblacional. Estas actuaciones deben llevarse a cabo atendiendo, entre otros parámetros, a los ingresos generados por estas zonas y dentro de los plazos establecidos por la normativa vigente, lo que incluye la obligación de intervenir en un máximo de seis meses desde la declaración formal de una zona turística saturada o madura. Esta exigencia temporal refuerza la necesidad de disponer de un documento estratégico previo, claro y operativo, que oriente la acción pública de manera inmediata.

El Plan tiene, por tanto, no solo un carácter estratégico, sino también anticipatorio: diagnostica, analiza y ordena la información existente para orientar la toma de decisiones en materia de capacidad de carga, calidad turística, equilibrio territorial, sostenibilidad ambiental y convivencia entre usos turísticos y residenciales. A partir de este conocimiento, proporciona una base técnica sólida para las posteriores declaraciones formales del Consell Insular y para la preparación posterior de los Planes de Reforma Integral de cada una de las zonas que se declaren.

3. El documento se estructura en diferentes partes:

- **Síntesis de información y diagnóstico**, en la que se identifican patrones de saturación, madurez y obsolescencia turística, ambiental, urbanística y socioeconómica.
- **Marco y criterios estratégicos de delimitación**, que fundamentan la propuesta de zonas turísticas saturadas, de reconversión o saturadas-de-reconversión, de acuerdo con la normativa vigente.
- **Delimitación espacial** de las zonas afectadas e indicación de los objetivos de reconversión o rehabilitación.
- **Medidas generales de actuación** en materia de plazas turísticas, vivienda, movilidad y medio ambiente, que serán completadas por el PIAT en redacción.
- **Calendario de implantación** de las acciones de reconversión y regeneración, así como una evaluación inicial de la reserva económica para su implementación.

4. EZQUIAGA ARQUITECTURA, SOCIEDAD Y TERRITORIO, SL, ha sido la entidad encargada de la redacción de este Documento Estratégico.

5. Visto el informe-propuesta favorable del jefe de sección de Ordenación Turística emitido el 9 de diciembre de 2025, el consejero ejecutivo del Departamento de Gestión del Territorio, Ordenación Turística, Movilidad, Infraestructuras Viarias y Lucha contra el intrusismo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 28.1.c de la Ley 4/2022, de 28 de junio, de consejos insulares, eleva al Consejo Ejecutivo la siguiente

PROPUESTA

Primero. Aprobar el Documento Estratégico previsto en el artículo 77 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, que consta en el expediente con CSV: 15704654062055574714 y el **Anexo I. Fichas de Diagnóstico de ZT** con CSV: 15704654574335315654.

Segundo. Publicar el acuerdo en el Boletín Oficial de las Illes Balears.

El Consejo Ejecutivo hace suya la propuesta, y la aprueba por unanimidad de los miembros presentes (7).

(...)"

Eivissa, 19 de diciembre de 2025

El jefe de sección de Ordenación Turística

Mariano Yepes Tur

