

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO INSULAR DE EIVISSA

10232

Acuerdo del Pleno del Consell Insular d'Eivissa por el que se declaran las subzonas turísticas 1.1 (casco antiguo y Paseo Marítimo), 1.2 (Platja den Bossa) y 1.3 (Talamanca) del municipio de Eivissa como zonas turísticas saturadas y de reconversión (exp. TAO núm. 2026/00021008R)

El 25 de septiembre de 2026, en sesión ordinaria, el Pleno del Consell Insular d'Eivissa aprobó una propuesta del siguiente tenor:

“(…)

10. Propuesta del consejero ejecutivo del Departamento de Territorio, Ordenación Turística, Movilidad, Infraestructuras y Lucha contra el Intrusismo en relación con la declaración de las subzonas turísticas 1.1 (casco antiguo y Paseo Marítimo), 1.2 (Platja den Bossa) y 1.3 (Talamanca) del municipio de Eivissa como zonas turísticas saturadas y de reconversión, exp. TAO núm. 2026/00021008R

Habiéndose presentado una propuesta del siguiente tenor:

“I. ANTECEDENTES

Primero. El artículo 77 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, regula las zonas turísticas saturadas o de reconversión y establece que cada consejo insular puede declarar, mediante un acuerdo de su Pleno, las zonas turísticas de reconversión, saturadas o saturadas y de reconversión referidas a su ámbito insular.

De conformidad con el apartado 1 del citado artículo:

- a) se considera zona turística de reconversión aquel ámbito turístico que presenta una situación de obsolescencia de la mayor parte de las infraestructuras vinculadas a la actividad turística, que se han degradado, o que experimenta desequilibrios estructurales que impiden o dificultan un desarrollo competitivo y sostenible de la industria turística;
- b) se considera zona turística saturada aquel ámbito turístico en el que se supera el límite de oferta turística máxima que determinen los consejos insulares o que registra una demanda que causa problemas medioambientales;
- c) se considera zona turística saturada y de reconversión aquel ámbito turístico en el que concurren de manera acumulativa las características propias de una zona turística saturada y de una zona turística de reconversión, junto con situaciones de sobrecarga o sobreexplotación urbanística, ambiental y de recursos.

Segundo. El artículo 77.2 bis establece que, con carácter previo a la declaración, los entes promotores que la soliciten deben elaborar un documento estratégico que cuente con la consulta a los agentes sociales, económicos y empresariales, a la ciudadanía afectada y al resto de administraciones que puedan estar implicadas.

El documento estratégico tiene carácter de acto preparatorio de la declaración y debe contener, como mínimo:

- a) una justificación detallada de los motivos que conducen a la declaración;
- b) una previsión de los objetivos y las acciones urbanísticas;
- c) los tipos de proyectos de mejora requeridos en el ámbito;
- d) una previsión de los recursos financieros para afrontar las actuaciones; y
- e) una previsión de las fases de actuación requeridas.

Tercero. En cumplimiento de esta previsión se ha elaborado el Documento estratégico para la delimitación de zonas turísticas saturadas y/o de reconversión de la isla de Eivissa, acompañado del Anexo I. Fichas de diagnóstico de zonas turísticas.

Las fichas se fundamentan en información estadística, territorial y ambiental procedente, entre otras fuentes, de la IDEIB, el IBESTAT, el INE, el Catastro, el Plan Hidrológico de las Illes Balears, el MITECO, el Plan Territorial Insular y el Observatorio de Sostenibilidad de Eivissa, y relacionan la presión turística con la capacidad de carga ambiental y territorial.

Cuarto. A los efectos del Documento estratégico insular se toman como referencia las delimitaciones turísticas incorporadas al Plan Territorial Insular y todavía vigentes mientras no se modifiquen expresamente, y se identifican en el municipio de Eivissa las siguientes subzonas:



- a) 1.1 Casco Antiguo y Paseo Marítimo.
- b) 1.2 Platja d'en Bossa (Eivissa).
- c) 1.3 Talamanca, en la parte situada en el término municipal de Eivissa.

La subzona 1.3 tiene continuidad territorial en el término municipal de Santa Eulària des Riu.

Quinto. El Pleno del Ayuntamiento de Eivissa, en la sesión de 18 de febrero de 2026, expediente 1659/2026, adoptó un acuerdo por el que solicitó la declaración de la ciudad de Eivissa como zona turística saturada y de reconversión e instó al Consell Insular d'Eivissa a iniciar y tramitar el procedimiento correspondiente.

Sexto. El Ayuntamiento de Eivissa ha presentado el Documento estratégico y Plan de reconversión del municipio de Eivissa, acompañado posteriormente del Anexo al Documento estratégico y Plan de reconversión, elaborado expresamente en el marco del procedimiento del artículo 77 y de conformidad con la Guía técnica elaborada por el Consell Insular d'Eivissa para desarrollar el artículo 77.6.

La citada documentación municipal tiene, a los efectos de este procedimiento, la consideración de informe municipal preceptivo y vinculante previsto en el artículo 77.6 de la Ley 8/2012.

Consulta prevista en el artículo 77.2 bis

Séptimo. La documentación municipal incorpora un apartado específico de análisis de los grupos de interés y parte expresamente de la necesidad de participación de las administraciones públicas y los servicios esenciales, el sector empresarial turístico, los agentes sociales y laborales, las entidades sociales, ambientales y de sostenibilidad y la ciudadanía afectada. Asimismo, señala que el análisis se nutre de consultas a agentes sociales, económicos y empresariales, ciudadanía afectada y administraciones implicadas.

Octavo. La consulta se dirigió a una representación plural de los intereses afectados, incluyendo, entre otros, la Federación Empresarial Hotelera de Ibiza y Formentera, Ocio de Ibiza, Fomento del Turismo, asociaciones de comerciantes, PIMEEF, AVAT, CAEB, Cámara de Comercio, CCOO, UGT, CSIF, Ibiza Preservation, GEN, Amics de la Terra, Institut d'Estudis Eivissencs, colegios profesionales, asociaciones vecinales, Policía Local, Policía Nacional, Delegación del Gobierno, ABAQUA, asociaciones de taxis y servicios de transporte.

Noveno. El procedimiento de consulta se articuló mediante una encuesta específica que permitió recoger la valoración de los participantes sobre:

- a) el nivel de afluencia turística en las diferentes zonas y su evolución;
- b) los efectos sobre la calidad de vida de la población;
- c) los impactos socioeconómicos y ambientales de la presión turística;
- d) la valoración general de las zonas turísticas en función del perfil del visitante y de la oferta;
- e) las medidas y actuaciones prioritarias de reconversión.

Tanto el modelo como los resultados de la consulta se incorporaron al Documento estratégico y las conclusiones se integraron en el diagnóstico y en la elaboración de las propuestas del Plan.

Décimo. Consta expresamente en el Documento estratégico que se llevó a cabo una fase de consulta a agentes sociales, económicos, empresariales, administraciones vinculadas y ciudadanía y que, dada la diversidad de participantes, se utilizó la encuesta como instrumento común. Los resultados se incorporaron a las conclusiones generales y a las propuestas del Plan de reconversión.

El anexo de resultados acredita 14 respuestas procedentes de diferentes perfiles de agentes y analiza las valoraciones relativas a saturación turística, estacionalidad, servicios públicos, infraestructuras, vivienda, movilidad, residuos y otros impactos sobre la población residente.

Undécimo. Esta consulta municipal se complementa con el proceso participativo desarrollado en el marco de los trabajos del PIAT, mediante mesas de diagnóstico con participación de técnicos, expertos sectoriales, agentes económicos y sociales, entidades y asociaciones, cuyas aportaciones también se sistematizaron e incorporaron al diagnóstico insular.

En consecuencia, se considera cumplido el artículo 77.2 bis en lo relativo a la consulta.

Informe municipal previsto en el artículo 77.6

Duodécimo. El artículo 77.6 establece que, antes de la declaración, debe solicitarse un informe preceptivo y vinculante al ayuntamiento afectado, que debe definir los aspectos mínimos que deben desarrollarse mediante los instrumentos correspondientes en materia de:

- a) suelo;
- b) edificación turística de alojamiento y no alojamiento, residencial, de equipamiento y comercial;

- c) movilidad, transporte público y ruido;
- d) consumo de agua y materiales;
- e) biodiversidad;
- f) desestacionalización; y
- g) nuevas tecnologías.

Decimotercero. El Documento estratégico y Plan de reconversión del municipio de Eivissa, junto con su anexo complementario, constituye, a los efectos de este expediente, el informe municipal preceptivo y vinculante del artículo 77.6.

La documentación municipal analiza expresamente las siete materias anteriores:

- respecto del suelo, la morfología urbana, los usos, la estructura territorial y los espacios vulnerables;
- respecto de la edificación, la planta turística, la capacidad, la conservación, la categoría, la diversificación, la obsolescencia y las necesidades de recualificación;
- respecto de la movilidad, el transporte y el ruido, la conectividad, el transporte público, el estacionamiento, la congestión y la movilidad sostenible;
- respecto del agua y los materiales, el abastecimiento, el saneamiento, la eficiencia hídrica y energética, los residuos y la eficiencia de los recursos;
- respecto de la biodiversidad, el litoral, los sistemas dunares, los hábitats protegidos y las presiones turísticas;
- respecto de la desestacionalización, la temporalidad y la concentración de la actividad y el desarrollo de la oferta fuera de temporada;
- respecto de las nuevas tecnologías, la digitalización y la gestión inteligente incorporadas transversalmente al Plan.

Por tanto, se considera cumplido tanto formal como materialmente el requisito establecido en el artículo 77.6.

Diagnóstico, clasificación y delimitación

Decimocuarto. A efectos de diagnóstico y propuesta, el Ayuntamiento diferencia cuatro áreas municipales:

- a) Zona 1: Es Viver, La Punta, Ca les Ànimes y Can Bossa;
- b) Zona 2: Ses Figueretes, Es Puig des Molins y Sa Capelleta;
- c) Zona 3: Es Prat de Vila, Es Pratet, s'Alamera, Dalt Vila, Sa Penya y La Marina;
- d) Zona 4: Paseo Marítimo, s'Illa Plana, Talamanca y Ses Figueres.

El propio informe municipal señala que esta división se considera más precisa y operativa para el análisis y la propuesta municipal.

Decimoquinto. El informe municipal clasifica las cuatro áreas como zonas saturadas y de reconversión de acuerdo con el artículo 77.1.c).

Respecto de las zonas 1 y 2, identifica una densidad y concentración turística elevadas, sobrecarga del saneamiento, regresión litoral, pérdida de funcionalidad de las infraestructuras de playa, envejecimiento de la planta y presión sobre el patrimonio. Respecto de la zona 3, identifica saturación cualitativa sobre el patrimonio, inundabilidad, pérdida de la función residencial y gentrificación.

Respecto de la zona 4, constata una presión estacional derivada de los flujos turísticos, portuarios y náuticos, afecciones sobre las praderas de posidonia y la calidad de las aguas, obsolescencia de infraestructuras y del espacio público turístico, inundabilidad, congestión acústica y movilidad.

Decimosexto. Las cuatro áreas municipales de diagnóstico no coinciden exactamente con las subzonas turísticas actualmente vigentes 1.1, 1.2 y 1.3.

En consecuencia, debe distinguirse entre:

- a) las áreas municipales de diagnóstico, cuyo contenido integra y complementa la motivación de la declaración;
- b) las subzonas turísticas actualmente vigentes, que constituyen el ámbito territorial sobre el que se adopta este acuerdo; y
- c) la futura delimitación del PIAT, que podrá valorar e incorporar las propuestas municipales de ajuste.

El artículo 5.3 de la Ley 8/2012 atribuye a los PIAT y, en su caso, a los PTI la posibilidad de delimitar zonas y ámbitos turísticos y zonas turísticas saturadas o de reconversión.

Decimoséptimo. Por ello, la aprobación de este acuerdo no comporta la modificación, ampliación, reducción ni redelimitación de las zonas turísticas actualmente vigentes, ni supone convertir las cuatro áreas municipales de diagnóstico en una nueva zonificación turística.

Las eventuales modificaciones territoriales serán las que establezca el PIAT o, en su caso, el instrumento territorial legalmente competente.

Concurrencia de los presupuestos del artículo 77.1.c)

Decimotavo. De la consideración conjunta del Documento estratégico insular, las fichas de diagnóstico y el informe municipal resulta acreditada, respecto de las subzonas objeto de declaración, la concurrencia acumulativa de los tres presupuestos del artículo 77.1.c):

- a) saturación turística, derivada de la intensidad de la demanda y de sus repercusiones ambientales y funcionales;
- b) necesidad de reconversión, por la obsolescencia o degradación de infraestructuras y espacios turísticos y por la existencia de desequilibrios estructurales;
- c) sobrecarga o sobreexplotación urbanística, ambiental y de recursos, especialmente sobre la movilidad, el agua, el saneamiento, el litoral, el espacio público, la vivienda, el patrimonio y los servicios.

Las fichas insulares utilizan para esta valoración indicadores de inundabilidad, vulnerabilidad de los acuíferos, espacios libres, ocupación de playas, emisiones residuales, consumo de agua y otros parámetros relacionados con la capacidad ambiental y territorial.

Actuaciones, recursos y fases

Decimonoveno. El Plan municipal se estructura en seis ejes: infraestructuras y accesibilidad; movilidad sostenible; reordenación y mejora urbana y calidad del espacio público; oferta sostenible; gestión de recursos y espacios naturales; y gobernanza y participación. La modernización de los establecimientos turísticos constituye expresamente uno de los objetivos de la denominada «oferta sostenible».

Vigésimo. El Plan concreta actuaciones, agentes afectados, beneficiarios, plazos y estimaciones económicas en materia de renovación de infraestructuras, accesos a playas, saneamiento y ciclo del agua, movilidad, aparcamientos, regeneración urbana, patrimonio, planta turística, residuos, medio marino, posidonia, inundabilidad, oferta ilegal y seguimiento.

Vigésimo primero. La previsión económica municipal tiene carácter expresamente orientativo y preliminar. Las magnitudes aproximadas previstas son:

- infraestructuras y accesibilidad: 6,9 M€, sin el aparcamiento del Boulevard, o 29,9 M€, incluyendo esta actuación;
- movilidad sostenible: 1,5 M€;
- reordenación y mejora urbana: 22 M€;
- oferta sostenible: 3 M€;
- gestión de recursos y espacios naturales: 1,8 M€;
- gobernanza y participación: 0,5 M€.

Vigésimo segundo. El Plan establece asimismo una programación temporal de las intervenciones mediante fases de planificación, ejecución, puesta en servicio y seguimiento.

La referencia municipal al horizonte 2026-2029 tendrá, a los efectos de este acuerdo, carácter programático, sin interpretarse como plazo máximo general de ejecución derivado del artículo 77.

Vigésimo tercero. El 11 de septiembre de 2026 el jefe de sección de Ordenación Turística ha emitido informe favorable.

II. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero. Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.

Segundo. Artículo 5.3 de la Ley 8/2012, en tanto que atribuye a los PIAT y, en su caso, a los PTI facultades para delimitar zonas y ámbitos turísticos, así como zonas turísticas saturadas o de reconversión.

Tercero. Artículo 77.1, relativo a las categorías de zonas turísticas de reconversión, saturadas y saturadas y de reconversión.

Cuarto. Artículo 77.2, que atribuye al Pleno del Consell Insular la competencia para aprobar estas declaraciones.

Quinto. Artículo 77.2 bis, relativo al documento estratégico, la consulta previa y el contenido mínimo en materia de justificación, objetivos, acciones, proyectos, recursos financieros y fases.

Sexto. Artículos 77.3 y 77.4, relativos a los planes de rehabilitación turística integral y a su tramitación, mientras no exista una regulación reglamentaria específica, como planes especiales.

Séptimo. Artículo 77.6, que exige un informe municipal preceptivo y vinculante y determina las siete materias que debe definir el ayuntamiento. El mismo apartado establece que, una vez declarada una zona saturada o de reconversión, se entienden declarados de interés estratégico insular los planes, proyectos o actuaciones dirigidos a mejorarla, recualificarla, revalorizarla, rehabilitarla o reconvertirla.



Octavo. Artículo 77.8, que atribuye a las zonas de reconversión carácter estratégico a efectos de priorizar las ayudas públicas para rehabilitar cualquier tipo de edificación y uso.

Noveno. Artículo 77.9, relativo al programa plurianual de inversiones y actuaciones públicas.

Décimo. Artículo 77.10, de acuerdo con el cual la declaración de zona turística madura implica la necesidad de tramitar un plan de reforma integral, en relación con la disposición adicional cuarta del Decreto ley 4/2025, que establece que las referencias a zonas maduras deben entenderse hechas a zonas de reconversión.

Undécimo. Disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012, que establece el régimen extraordinario de mejora de los establecimientos turísticos existentes situados en ámbitos declarados como zonas turísticas de reconversión o saturadas y de reconversión, para las solicitudes presentadas antes del 1 de junio de 2029.

Por todo ello, en virtud de lo dispuesto en el artículo 17.cc de la Ley 4/2022, de 28 de junio, de consejos insulares, se eleva al Pleno la siguiente

PROPUESTA

Primero. Dar por cumplidos los requisitos previos del artículo 77

Dar por cumplidos los requisitos previstos en los apartados 2 bis y 6 del artículo 77 de la Ley 8/2012 mediante:

- a) el Documento estratégico para la delimitación de zonas turísticas saturadas y/o de reconversión de la isla de Eivissa;
- b) el Anexo I de fichas de diagnóstico;
- c) el Documento estratégico y Plan de reconversión del municipio de Eivissa;
- d) el Anexo al Documento estratégico y Plan de reconversión;
- e) la consulta a agentes sociales, económicos y empresariales, ciudadanía afectada y administraciones implicadas; y
- f) el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Eivissa de 18 de febrero de 2026.

La documentación indicada en las letras c) y d) constituye conjuntamente el informe municipal preceptivo y vinculante previsto en el artículo 77.6.

Segundo. Dar por cumplida específicamente la consulta del artículo 77.2 bis

Dar por acreditada y cumplida la consulta exigida por el artículo 77.2 bis, mediante la consulta desarrollada específicamente por el Ayuntamiento de Eivissa durante la elaboración del Documento estratégico, su cuestionario, la identificación de los destinatarios, los resultados obtenidos y la incorporación posterior de las aportaciones al diagnóstico y al Plan.

La consulta se considera suficiente porque se ha desarrollado de manera previa, efectiva y materialmente relacionada con el objeto de la declaración y ha llegado a agentes sociales, económicos y empresariales, representantes de la ciudadanía afectada y administraciones implicadas.

Se incorpora asimismo, como elemento complementario de participación, el proceso desarrollado durante la elaboración del PIAT.

La referencia al artículo 77.3 contenida en el apartado 4.9 del documento municipal se entiende corregida como artículo 77.2 bis, dado que se trata de un error material que no afecta al contenido ni a la realización efectiva de la consulta.

Tercero. Declarar la subzona 1.1 Casco Antiguo y Paseo Marítimo

Declarar la subzona turística 1.1 Casco Antiguo y Paseo Marítimo, de acuerdo con su delimitación actualmente vigente, como zona turística saturada y de reconversión, en los términos del artículo 77.1.c).

Se considera acreditada acumulativamente:

- a) la existencia de saturación, por la presión turística sobre el patrimonio, la movilidad, el espacio público, los servicios, los recursos y la función residencial;
- b) la necesidad de reconversión, por la obsolescencia de infraestructuras y espacios vinculados a la actividad turística y por los desequilibrios urbanos y funcionales detectados;
- c) la existencia de sobrecarga o sobreexplotación urbanística, ambiental y de recursos, particularmente en relación con la inundabilidad, el patrimonio, el espacio público, la movilidad, el agua, el saneamiento y la convivencia de usos.



**Cuarto. Declarar la subzona 1.2 Platja d'en Bossa (Eivissa)**

Declarar la subzona turística 1.2 Platja d'en Bossa (Eivissa), de acuerdo con su delimitación actualmente vigente, como zona turística saturada y de reconversión, en los términos del artículo 77.1.c).

Se considera acreditada acumulativamente:

- a) la existencia de saturación, derivada de la elevada concentración turística y de los efectos de la demanda sobre el litoral, las playas, la movilidad, el saneamiento, los recursos y el espacio público;
- b) la necesidad de reconversión, derivada de la obsolescencia de determinadas infraestructuras turísticas y de playa y del envejecimiento de parte de la planta de alojamiento;
- c) la existencia de sobrecarga o sobreexplotación urbanística, ambiental y de recursos, especialmente sobre el saneamiento, los recursos hídricos, el litoral, la movilidad y las infraestructuras.

El diagnóstico municipal de las zonas de es Viver, la Punta, Ca les Ànimes, Can Bossa y ses Figueretes constituye un elemento complementario de motivación en los ámbitos territorialmente coincidentes.

Quinto. Declarar el ámbito de la subzona 1.3 Talamanca situado en el municipio de Eivissa

Declarar el ámbito territorial de la subzona turística 1.3 Talamanca situado dentro del término municipal de Eivissa como zona turística saturada y de reconversión, en los términos del artículo 77.1.c).

Se considera acreditada acumulativamente:

- a) la saturación, especialmente por la presión estacional de los flujos turísticos, portuarios y náuticos;
- b) la necesidad de reconversión, por la obsolescencia y el deterioro de determinadas infraestructuras de playa, paseo, espacio público y estacionamiento;
- c) la existencia de sobrecarga ambiental y de recursos, particularmente en relación con la calidad de las aguas, la posidonia, la inundabilidad, la movilidad, la contaminación acústica y los servicios.

La documentación municipal acredita específicamente estas circunstancias respecto del Paseo Marítimo, s'Illa Plana, Talamanca y ses Figueres.

Esta declaración no divide ni redelimita la subzona 1.3, ni produce efectos sobre la parte situada en Santa Eulària des Riu, respecto de la cual deberá adoptarse el pronunciamiento que corresponda en su propio procedimiento.

Sexto. Salvaguardar las delimitaciones turísticas vigentes

Hacer constar expresamente que este acuerdo:

- a) no modifica, amplía, reduce ni redelimita las subzonas 1.1, 1.2 y 1.3;
- b) no sustituye estas subzonas por las cuatro áreas municipales utilizadas en el informe del Ayuntamiento;
- c) no altera los límites entre términos municipales;
- d) no implica la incorporación automática a las zonas declaradas de terrenos situados actualmente fuera de sus delimitaciones;
- e) no prejuzga las determinaciones del PIAT en elaboración.

Las eventuales modificaciones o redelimitaciones serán las que establezca el PIAT o, en su caso, el instrumento territorial legalmente competente de conformidad con el artículo 5.3 de la Ley 8/2012.

Séptimo. Incorporar las cuatro áreas municipales como unidades de diagnóstico y propuesta

Incorporar al expediente y a los trabajos del PIAT, sin efectos delimitadores inmediatos, la diferenciación efectuada por el Ayuntamiento entre:

1. Es Viver, la Punta, Ca les Ànimes y Can Bossa.
2. Ses Figueretes, es Puig des Molins y sa Capelleta.
3. Es Prat de Vila, es Pratet, s'Alamera, Dalt Vila, sa Penya y la Marina.
4. Paseo Marítimo, s'Illa Plana, Talamanca y ses Figueres.

Estas áreas constituyen unidades técnicas de diagnóstico y propuesta, dado que el Ayuntamiento las considera más adecuadas para analizar la realidad urbana, turística, ambiental y funcional actual.



Octavo. Dar por incorporadas y observar las determinaciones del informe municipal del artículo 77.6

Dar por incorporadas y observar, por su carácter preceptivo y vinculante, las determinaciones contenidas en el informe municipal respecto de:

- a) suelo;
- b) edificación turística de alojamiento y no alojamiento, residencial, de equipamiento y comercial;
- c) movilidad, transporte público y ruido;
- d) consumo de agua y materiales;
- e) biodiversidad;
- f) desestacionalización;
- g) nuevas tecnologías.

Estas determinaciones deben desarrollarse mediante los instrumentos territoriales, urbanísticos, turísticos y sectoriales que correspondan.

Esta remisión no sustituye, modifica ni amplía el contenido del informe municipal, que constituye la determinación vinculante del Ayuntamiento en las materias del artículo 77.6.

Noveno. Aprobar los objetivos de las zonas declaradas

Establecer como objetivos:

- a) gestionar y reducir la presión turística y estacional;
- b) rehabilitar y regenerar el espacio urbano y turístico;
- c) modernizar y mejorar cualitativamente la planta turística;
- d) mejorar las playas, los frentes marítimos y los accesos;
- e) proteger el patrimonio histórico, cultural y arqueológico;
- f) preservar el medio marino, el litoral y las praderas de posidonia;
- g) mejorar el ciclo integral del agua y el saneamiento;
- h) reducir la vulnerabilidad frente a las inundaciones;
- i) mejorar la movilidad peatonal y ciclista y el transporte público;
- j) reducir la dependencia del vehículo privado;
- k) mejorar la convivencia entre usos turísticos y residenciales;
- l) proteger la función residencial;
- m) favorecer la desestacionalización;
- n) mejorar la eficiencia energética, hídrica y material;
- o) impulsar la circularidad de la actividad turística;
- p) reforzar la lucha contra la oferta ilegal;
- q) incorporar la digitalización, la monitorización y la gestión inteligente del destino.

Décimo. Aprobar las tipologías de actuaciones y proyectos de mejora

Incorporar como marco programático de intervención:

- a) planes de rehabilitación turística integral;
- b) planes especiales;
- c) actuaciones de regeneración y reurbanización;
- d) renovación de infraestructuras y accesos de playas;
- e) mejora y recuperación de frentes litorales;
- f) drenaje, SUDS y prevención de inundaciones;
- g) renovación de redes de abastecimiento y saneamiento;
- h) movilidad peatonal, ciclista y transporte público;
- i) aparcamientos disuasorios y gestión de accesos;
- j) rehabilitación y puesta en valor del patrimonio;
- k) renovación y modernización sostenible de la planta turística;
- l) protección del medio marino y de la posidonia;
- m) gestión de residuos;
- n) control de la oferta turística ilegal;
- o) sistemas de digitalización, seguimiento y gobernanza.

La documentación municipal concreta múltiples actuaciones en estos ámbitos, con determinación de agentes, beneficiarios, plazos y estimaciones económicas.



Undécimo. Régimen de modernización de los establecimientos turísticos

Hacer constar que los establecimientos turísticos existentes legalmente comprendidos en las subzonas declaradas podrán acogerse, cuando cumplan el resto de requisitos legales, al régimen extraordinario de mejora de establecimientos turísticos en zonas de reconversión previsto en la disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012.

Las solicitudes deben presentarse ante la administración turística competente antes del 1 de junio de 2029. El régimen tiene por finalidad posibilitar mejoras relacionadas, entre otros aspectos, con la desestacionalización, nuevos segmentos de mercado, la calidad, la seguridad, la accesibilidad y la sostenibilidad medioambiental.

La simple inclusión de un establecimiento en una de las cuatro áreas municipales de diagnóstico no determina la aplicación de este régimen si el establecimiento se encuentra fuera de la delimitación actualmente declarada.

Cuando el futuro PIAT incorpore nuevos terrenos a una zona turística declarada, deberá valorarse y, en su caso, tramitarse la correspondiente adaptación expresa de la declaración del artículo 77 al nuevo ámbito, de manera que los establecimientos incluidos puedan acceder al régimen extraordinario cuando concurran sus presupuestos legales.

Duodécimo. Incorporar la previsión de recursos financieros

Incorporar, a los efectos del artículo 77.2 bis, la previsión económica contenida en el informe municipal:

Eje	Orden de magnitud
Infraestructuras y accesibilidad	6,9 M€ sin aparcamiento del Bulevard / 29,9 M€ con aparcamiento
Movilidad sostenible	1,5 M€
Reordenación y mejora urbana	22 M€
Oferta sostenible	3 M€
Gestión de recursos y espacios naturales	1,8 M€
Gobernanza y participación	0,5 M€

Las cantidades tienen carácter preliminar, estimativo y programático y deberán concretarse en los proyectos ejecutivos, los instrumentos de planeamiento y las programaciones presupuestarias correspondientes.

Su incorporación a este acuerdo:

- a) no constituye una autorización de gasto;
- b) no genera ningún compromiso presupuestario firme;
- c) no aprueba proyectos concretos;
- d) no determina definitivamente la administración financiadora;
- e) no genera derechos económicos individualizados.

Decimotercero. Incorporar las fases de actuación

Incorporar, a los efectos del artículo 77.2 bis, la programación temporal del informe municipal, basada en las fases sucesivas de:

- a) planificación y redacción;
- b) ejecución;
- c) puesta en servicio;
- d) seguimiento y evaluación.

El período 2026-2029 previsto por el Ayuntamiento tendrá carácter de hoja de ruta programática municipal y podrá adaptarse en función de la naturaleza, la complejidad, la financiación y la tramitación de cada actuación.

Decimocuarto. Planes de rehabilitación turística integral

Hacer constar que el Consell Insular d'Eivissa puede aprobar, de conformidad con los apartados 3 y 4 del artículo 77, planes de rehabilitación turística integral dirigidos a la mejora, la recualificación, la revalorización, la rehabilitación o la reconversión de las zonas declaradas.

Mientras no se apruebe la regulación reglamentaria específica, estos instrumentos se tramitarán como planes especiales.

**Decimoquinto. Planes de reforma integral**

Disponer que la declaración de las subzonas como zonas de reconversión comporta la necesidad de tramitar los correspondientes planes de reforma integral, de conformidad con el artículo 77.10, en relación con la disposición adicional cuarta del Decreto ley 4/2025, según la cual las referencias a las anteriores zonas turísticas maduras deben entenderse hechas a las zonas de reconversión.

Su formulación debe coordinarse con el PIAT y con los demás instrumentos territoriales, urbanísticos, turísticos y ambientales.

Decimosexto. Interés estratégico insular

Hacer constar que, de conformidad con el artículo 77.6, se entienden declarados de interés estratégico insular todos los planes, proyectos o actuaciones dirigidos a mejorar, recualificar, revalorizar, rehabilitar o reconvertir las zonas declaradas.

Esta consideración no exime de obtener las autorizaciones, licencias, informes, evaluaciones u otros títulos legalmente exigibles.

Decimoséptimo. Carácter estratégico a efectos de ayudas

Reconocer a las zonas declaradas el carácter estratégico previsto en el artículo 77.8 a efectos de priorizar las ayudas de las diferentes administraciones destinadas a rehabilitar cualquier tipo de edificación y uso.

Decimooctavo. Programa plurianual de inversiones y actuaciones públicas

Instar al Govern de les Illes Balears, en colaboración con el Consell Insular d'Eivissa y el Ayuntamiento de Eivissa, a promover el programa plurianual de inversiones y actuaciones públicas previsto en el artículo 77.9.

Decimonoveno. Coordinación con el PIAT

Incorporar a los trabajos del PIAT de Eivissa:

- a) las declaraciones aprobadas;
- b) el Documento estratégico insular y sus fichas;
- c) el informe municipal preceptivo y vinculante;
- d) las cuatro áreas municipales de diagnóstico;
- e) las propuestas de futura delimitación;
- f) los objetivos, las actuaciones, los recursos y las fases previstos.

La aprobación de este acuerdo no anticipa la decisión que corresponda adoptar al PIAT respecto de la futura delimitación territorial.

Vigésimo. Evaluación ambiental

Hacer constar que este acuerdo de declaración no constituye por sí mismo la aprobación de un instrumento de planeamiento territorial o urbanístico ni autoriza proyectos concretos.

El PIAT, los planes de reforma integral, los planes especiales y los proyectos que desarrollen las declaraciones quedarán sometidos a los procedimientos de evaluación ambiental que correspondan legalmente según su naturaleza.

Vigésimo primero. Seguimiento

Establecer, en coordinación con el Ayuntamiento de Eivissa, un sistema de seguimiento mediante indicadores relativos, como mínimo, a:

- a) presión humana y estacionalidad;
- b) oferta turística legal e ilegal;
- c) renovación de la planta turística;
- d) agua y saneamiento;
- e) energía y residuos;
- f) movilidad y transporte público;
- g) contaminación acústica;
- h) playas y litoral;
- i) medio marino y biodiversidad;
- j) patrimonio histórico y cultural;
- k) vivienda y función residencial;
- l) desestacionalización;





- m) ejecución de actuaciones e inversiones;
- n) digitalización y nuevas tecnologías.

Vigésimo segundo. Publicación

Publicar este acuerdo en el Boletín Oficial de las Illes Balears y hacer constar expresamente:

- a) la declaración de 1.1 Casco Antiguo y Paseo Marítimo como zona turística saturada y de reconversión;
- b) la declaración de 1.2 Platja d'en Bossa (Eivissa) como zona turística saturada y de reconversión;
- c) la declaración como zona turística saturada y de reconversión del ámbito de 1.3 Talamanca situado en el término municipal de Eivissa;
- d) que las declaraciones se efectúan sobre las delimitaciones actualmente vigentes;
- e) que este acuerdo no comporta la modificación, ampliación, reducción o redelimitación territorial de las citadas zonas.

Vigésimo tercero. Notificación

Notificar este acuerdo al Ayuntamiento de Eivissa, al Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu en lo que afecta a la subzona intermunicipal 1.3 Talamanca, al Govern de les Illes Balears y a las demás administraciones y órganos afectados por razón de sus competencias.

ANEXO I ÁMBITOS OBJETO DE DECLARACIÓN

Subzona turística	Declaración	Alcance territorial	Planos CSV
1.1 Casco Antiguo y Paseo Marítimo	Saturada y de reconversión	Delimitación actualmente vigente	16341034063324316314
1.2 Platja d'en Bossa (Eivissa)	Saturada y de reconversión	Delimitación actualmente vigente	16341034063324316314
1.3 Talamanca	Saturada y de reconversión	Parte situada actualmente en el municipio de Eivissa, sin redelimitar la subzona	16341034063324316314

ANEXO II DETERMINACIONES DEL INFORME MUNICIPAL DEL ARTÍCULO 77.6

Forman parte del procedimiento y deben observarse, por su carácter preceptivo y vinculante, las determinaciones contenidas en el Documento estratégico y Plan de reconversión del municipio de Eivissa y en su anexo respecto de:

1. Suelo.
2. Edificación turística de alojamiento y no alojamiento, residencial, de equipamiento y comercial.
3. Movilidad, transporte público y ruido.
4. Consumo de agua y materiales.
5. Biodiversidad.
6. Desestacionalización.
7. Nuevas tecnologías.

Este anexo no sustituye ni modifica el contenido material del informe municipal, al que se remite íntegramente.

ANEXO III ÁREAS MUNICIPALES DE DIAGNÓSTICO

Las siguientes áreas se incorporan como unidades técnicas de diagnóstico y propuesta, sin efectos delimitadores:

- Zona 1: Es Viver, la Punta, Ca les Ànimes y Can Bossa.
- Zona 2: Ses Figueretes, es Puig des Molins y sa Capelleta.
- Zona 3: Es Prat de Vila, es Pratet, s'Alamera, Dalt Vila, sa Penya y la Marina.
- Zona 4: Paseo Marítimo, s'Illa Plana, Talamanca y ses Figueres.



ANEXO IV
CLÁUSULA DE SALVAGUARDA TERRITORIAL

La aprobación de las declaraciones contenidas en este acuerdo y la incorporación del informe municipal preceptivo y vinculante no comportan la modificación, ampliación, reducción ni redelimitación de las zonas turísticas actualmente vigentes, ni su sustitución por las cuatro áreas municipales utilizadas como unidades de diagnóstico.

El carácter vinculante del informe municipal se observa respecto de las determinaciones que corresponde definir al Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 77.6. Las propuestas municipales que impliquen la modificación de la delimitación territorial se incorporan a los trabajos del PIAT, sin producir mediante este acuerdo efectos redelimitadores.

Las eventuales modificaciones de las delimitaciones turísticas serán las que establezca el PIAT o, en su caso, el instrumento de ordenación territorial legalmente competente de conformidad con el artículo 5.3 de la Ley 8/2012.

Eivissa, 9 de octubre de 2026

El jefe de sección de Ordenación Turística
Mariano Yepes Tur

