

**DILIGENCIA:** Per fer constar que aquest document forma part del Estudi d'Avaluació d'Impacte Ambiental de la Modificació Puntual del P.G.O.U. d'Eivissa, referent al canvi de qualificació solar Pere Francés 26-28-30, aprovat inicialment per acord de Ple en data 25 de setembre de 2002.-  
Eivissa, vint de gener de 2002.-  
La Secretària,



**DILIGENCIA:** Per fer constar que aquest document forma part del Estudi d'Avaluació d'Impacte Ambiental de la Modificació Puntual del P.G.O.U. d'Eivissa, referent al canvi de qualificació solar Pere Francés 26-28-30, aprovada provisionalment per acord de Ple en data 17 de gener de 2003.-  
Eivissa, vint de gener de 2003.-  
La Secretària,



**ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DE LA  
MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL  
MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EIVISSA  
PARA EL CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA  
DEL SOLAR DE LA ANTIGUA PLAZA DE TOROS,  
U.A.27**

**Eivissa, setiembre 2002**



## INDICE



<b>1.- INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>3</b>
1.1.- Objeto	
1.2.- Definición del Estudio	
1.3.- Marco Legal	
<b>2.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU .....</b>	<b>4</b>
2.1.- Actuaciones	
2.2.- Justificaciones	
<b>3.- DESCRIPCIÓN MEDIO FISICO.....</b>	<b>5</b>
3.1.- Introducción	
3.2.- Usos del suelo	
<b>4.- DESCRIPCIÓN MEDIO SOCIOECONÓMICO.....</b>	<b>7</b>
4.1.- Evolución del municipio de Eivissa	
4-2- Población	
<b>5.- IDENTIFICACIÓN FACTORES AMBIENTALES .....</b>	<b>20</b>
5.1.- Acciones y factores ambientales considerados	
5.1.1.- Metodología	
5.1.2.- Acciones consideradas	
5.1.3.- Factores ambientales considerados	
<b>6.- IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS.....</b>	<b>23</b>
6.1.- Identificación de impactos	
6.1.1.- Impactos que se pueden derivar de la modificación	
6.1.2.- Descripción y valoración de impactos.	
<b>7.- MEDIDAS CORRECTORAS A APLICAR.....</b>	<b>33</b>
<b>8.- CONCLUSIONES FINALES.....</b>	<b>34</b>



## 1.- INTRODUCCIÓN

### 1.1.- OBJETO.-

El objeto del presente documento es la realización de un estudio de Evaluación de Impacto Ambiental (E.I.A.) relativo a una aproximación a la incidencia ambiental que puede derivarse de la modificación puntual del Plan General de Ordenación de Eivissa .

La modificación puntual que se pretende realizar y que es objeto de este estudio de impacto ambiental es la del cambio de calificación urbanística de un determinado ámbito de suelo urbano del Plan General de Eivissa y delimitación de unidad de actuación. Concretamente la unidad de actuación a la que se refiere la modificación es el solar de la antigua Plaza de Toros que corresponde a la U.A. 27.

Para evaluar el posible impacto que puede provocar esta modificación puntual se parte de una situación previa y se compara ésta con la producida por la nueva situación que quedaría tras realizarse la modificación propuesta para de esta forma establecer la conveniencia de la misma desde una perspectiva ambiental.

Este estudio se ha estructura en base a los siguientes puntos:

- 1.- Descripción de la modificación
- 2.- Estado inicial del medio o descripción del medio
- 3.- Evaluación de la modificación: identificación factores ambientales y valoración de impactos y medidas correctoras a aplicar
- 4.- Conclusiones finales

### 1.2.- DEFINICIÓN DEL ESTUDIO

Esta Evaluación de Impacto Ambiental se redacta como documento necesario para la tramitación de la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Eivissa referente al cambio de clasificación urbanística y delimitación de la unidad de actuación 27 y constituye un informe complementario en el que se llevará a cabo el análisis de los efectos que tendrá su aplicación sobre el medio.

### 1.3.- MARCO LEGAL

El presente estudio de impacto ambiental se ajusta a lo exigido por el **Decreto 4/1986 de 23 de enero**, sobre implantación y regulación de los estudios de impacto ambiental, del Govern Balear que establece en su Anexo III "punto 6.- "Urbanismo y equipamientos", que las revisiones y/o adaptaciones de los Planes Generales deberán ser objeto de una **Evaluación simplificada** cuyo desarrollo y contenido es esencialmente el mismo que el de las Evaluaciones de Impacto Ambiental detalladas, pero con un grado de profundización menor.

Se tiene en cuenta también lo establecido en la siguiente normativa Europea y Nacional:

**Directiva 97/11/CE , de 3 de marzo, por la que se modifica la Directiva 85/337/CEE, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.**

**Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio de evaluación de impacto ambiental**

## 2.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.

### 2.1.- ACTUACIONES.

Según lo expuesto en la memoria técnica desarrollada por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Ibiza, la mencionada modificación pretende básicamente:

- Modificación de la calificación urbanística
- Delimitación de la unidad de actuación y establecimiento del sistema de actuación (expropiación)

### 2.2.- JUSTIFICACIONES.

Según la memoria técnica la modificación puntual del P.G.O.U. que se propone se justificaría atendiendo a los siguientes argumentos:

- Con el cambio de calificación incluido en la presente modificación puntual, el ámbito en cuestión quedará calificado como espacio libre y zona verde, con el uso pormenorizado de



jardines y áreas peatonales del sistema local y esta nueva zona destinada a espacio libre(parque público) se realiza en sustitución de una parcela de uso residencial, por lo que supone un incremento de los estándares derivados de las necesidades de la zona, una tendencia a la reducción del volumen edificable, y una reducción de la densidad de población, corrigiéndose así el déficit dotacional de la zona con el aporte de un suelo que contribuirá al embellecimiento y mejora de la zona. y sobre todo, a las necesidades de espacios libres que la zona plantea, estando en la actualidad ocupado este solar por un edificio que desde su construcción se ha encontrado en estado permanente de abandono, sin que jamás se haya destinado al uso para el que se proyectó y con nulas posibilidades, y siendo perfectamente adecuado al uso previsto.

- La delimitación de una sola unidad de actuación deviene de la lógica de la actual existencia de una sola parcela dentro del ámbito y del interés del Ayuntamiento de acometer la ejecución de una actuación urbanística de una sola vez y en una sola etapa.
- La fijación del sistema de expropiación como sistema de actuación se fundamenta en que la Ley del Suelo en su artículo 34 prevé este sistema por razón de urbanismo y por tanto se considera suficientemente justificada la actuación por el sistema de expropiación, puesto que lo que se pretende es destinar el solar al uso público, mediante actuaciones destinadas a su acondicionamiento como jardín y área peatonal del sistema local, uso que se ajusta a los previstos en el Plan General.  
Se entiende por tanto que este sistema de actuación por expropiación es el más adecuado encontrando su justificación en razones de interés público.

### 3.- DESCRIPCIÓN MEDIO FISICO

#### 3.1.- INTRODUCCIÓN

El ámbito afectado por la presente modificación puntual lo constituye el solar de la antigua plaza de toros.

El solar se encuentra en la calle Pedro Francés, números 26,28 y 30 esquina calle Cabrera, del Término Municipal de Eivissa y se encuentra en la

zona 4 del P.G.O.U. de Eivissa que corresponde a la zona de "Ensanche en Edificación Intensiva".

Esta unidad de actuación integra una superficie de suelo limitada por un polígono irregular cuya descripción pormenorizada es la siguiente:

- Limita al Suroeste, en línea recta de 66,00 m con la calle Pedro Francés.
- Limita al Noroeste, en línea recta de 71,35 m con la calle Cabrera
- Limita al Noreste en línea quebrada de dos tramos de 40 m y 29,45 m respectivamente con una parcela de la UA-13 que separa la presente unidad de actuación de la zona verde PL-19, jardín y área peatonal en el sistema local de la UA-13.
- Limita al Sureste en línea recta de 57,75 m con vial público
- En total la unidad de actuación coincide con una sola parcela de superficie 4.506m<sup>2</sup>.

### 3.2.- USOS DEL SUELO Y VEGETACIÓN

El uso actual del ámbito afectado por la modificación es residencial. El solar cuya calificación se pretende cambiar está actualmente ocupado por la existencia de un edificio que desde su construcción se ha encontrado en estado de permanente abandono

No existe ninguna vegetación significativa en el solar salvo algunas Palmeras y pequeños arbustos.

Cercano a este solar se encuentra la zona de Ses Feixes de Vila. Esta pequeña zona humeda cercana a la ciudad se encuentra muy modificada por la actuación del hombre y prácticamente condenada a su desaparición debido al crecimiento urbano. En el pasado era conocida por su productividad agrícola siendo utilizada ya en época de dominación musulmana como huerto para abastecimiento de los ciudadanos de la capital de la isla.

Constituye (junto con la zona de Ses Feixes de Es Pratet y Ses Monges) la segunda zona acuática de importancia de Eivissa (la primera son las Salinas) y tiene unas características que la hacen muy especial. En esta zona se mezclan las aguas dulces y semisalobres y en ella crecen cañas, juncos, salicornias y se da una gran variedad de flora y fauna.



DILIGENCIA: Per fer constar que aquest document forma part del Estudi d'Avaluació d'Impacte Ambiental de la Modificació Puntual del P.G.O.U. d'Eivissa, referent al canvi de qualificació solar Pere Francés 26-28-30. aprovat inicialment per acord de Ple en data 25 de setembre de 2002.-

Eivissa, vint de gener de 2003.-  
La Secretària,

DILIGENCIA: Per fer constar que aquest document forma part del Estudi d'Avaluació d'Impacte Ambiental de la Modificació Puntual del P.G.O.U. d'Eivissa, referent al canvi de qualificació solar Pere Francés 26-28-30. aprovada provisionalment per acord de Ple en data 17 de gener de 2003.-

Eivissa, vint de gener de 2003.-  
La Secretària,

007

#### 4.- DESCRIPCIÓN MEDIO SOCIOECONÓMICO

##### 4.1.- Evolución del Municipio de Eivissa

La evolución socioeconómica viene marcada por la presión ejercida por la rápida transformación del modelo productivo y social, que ha generado un proceso de urbanización progresiva con escasas zonas libres y verdes.

La renta por habitante en Eivissa, al igual que en el resto de baleares, es superior a la media nacional. Su economía depende casi totalmente del sector Terciario lo que comporta un trasvase de mano de obra desde otros sectores a las actividades del sector servicios, que se convierten en los principales generadores de ocupación a la vez que aumentan su participación en la producción y formación de la renta, destacando como la más dinámica la actividad turística y los subsectores relacionados directa o indirectamente con ella.

El turismo junto con el sector de la construcción, que ha sufrido un enorme boom en los últimos años, con mayor o menor intensidad, han originado un desequilibrio entre los sectores productivos siendo el sector Terciario el que ha crecido a expensas de los otros, entre los que destaca el sector Primario que ha quedado debilitado.

##### 4.2.- Población.

Eivissa es el municipio más poblado de la isla, incluye la capital y el puerto más importante de la isla. Tiene una población aproximada de 41.022 habitantes censados y concentra cerca del 38% de la población insular siendo el segundo municipio en importancia de población de las Islas Baleares precedido únicamente de Palma de Mallorca. El 99% de la población del municipio se concentra en la ciudad, siendo la población dispersa muy poco representativa.

La evolución demográfica del municipio presenta como principal característica el espectacular crecimiento de la población, acaecido durante los últimos 40 años.

##### 4.2.1.- POBLACIÓN DE HECHO

De acuerdo con los datos existentes se forman las siguientes tablas donde se recogen los datos de población por sexos, edades (tramos de 5 años) y población total.

Estas tablas son:



AÑO 1997				AÑO 1998		
EDADES	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
0 A 4	1164	1166	2330	1198	1198	2396
5 A 9	1394	1310	2704	1404	1325	2729
10 A 14	1501	1354	2855	1481	1362	2843
15 A 19	1451	1359	2810	1430	1297	2727
20 A 24	1585	1563	3148	1668	1615	3283
25 A 29	1549	1809	3358	1637	1923	3560
30 A 34	1840	1889	3729	1871	1936	3807
35 A 39	1750	1714	3464	1829	1809	3638
40 A 44	1507	1489	2996	1595	1562	3157
45 A 49	1383	1272	2655	1441	1284	2725
50 A 54	1189	956	2145	1263	1021	2284
55 A 59	743	642	1385	790	714	1504
60 A 64	752	729	1481	724	710	1434
65 A 69	588	681	1269	648	702	1350
70 A 74	471	564	1035	480	594	1074
75 A 79	306	414	720	319	437	756
80 A 84	198	324	522	201	350	551
85 A 89	93	174	267	99	174	273
>=90	32	84	116	32	88	120
<b>TOTAL</b>	<b>19496</b>	<b>19493</b>	<b>38989</b>	<b>20110</b>	<b>20101</b>	<b>40211</b>

AÑO 1999				AÑO 2000		
EDADES	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
0 A 4	1183	1167	2350	1281	1235	2516
5 A 9	1378	1321	2699	1383	1333	2716
10 A 14	1471	1378	2849	1466	1383	2849
15 A 19	1417	1259	2676	1416	1238	2654
20 A 24	1690	1604	3294	1682	1645	3327
25 A 29	1766	2012	3778	1962	2143	4105
30 A 34	1814	1980	3794	1885	2050	3935
35 A 39	1865	1810	3675	1980	1898	3878
40 A 44	1656	1610	3266	1759	1702	3461
45 A 49	1444	1306	2750	1504	1424	2928
50 A 54	1301	1106	2407	1392	1165	2557
55 A 59	880	757	1637	988	858	1846
60 A 64	709	672	1381	676	652	1328
65 A 69	665	724	1389	684	742	1426
70 A 74	483	611	1094	511	619	1130
75 A 79	334	455	789	339	490	829

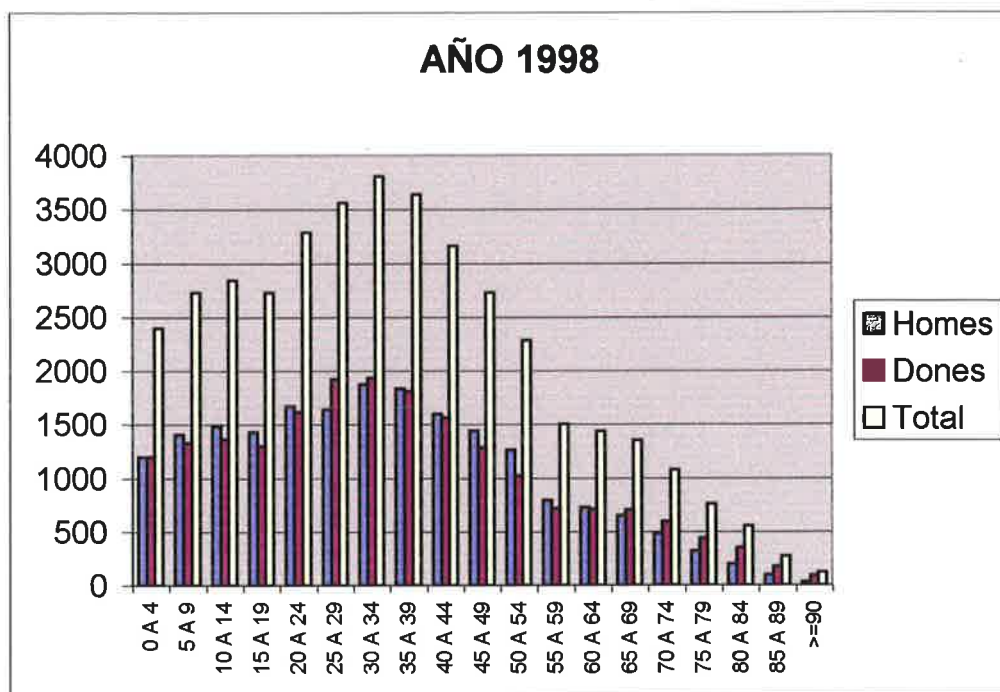
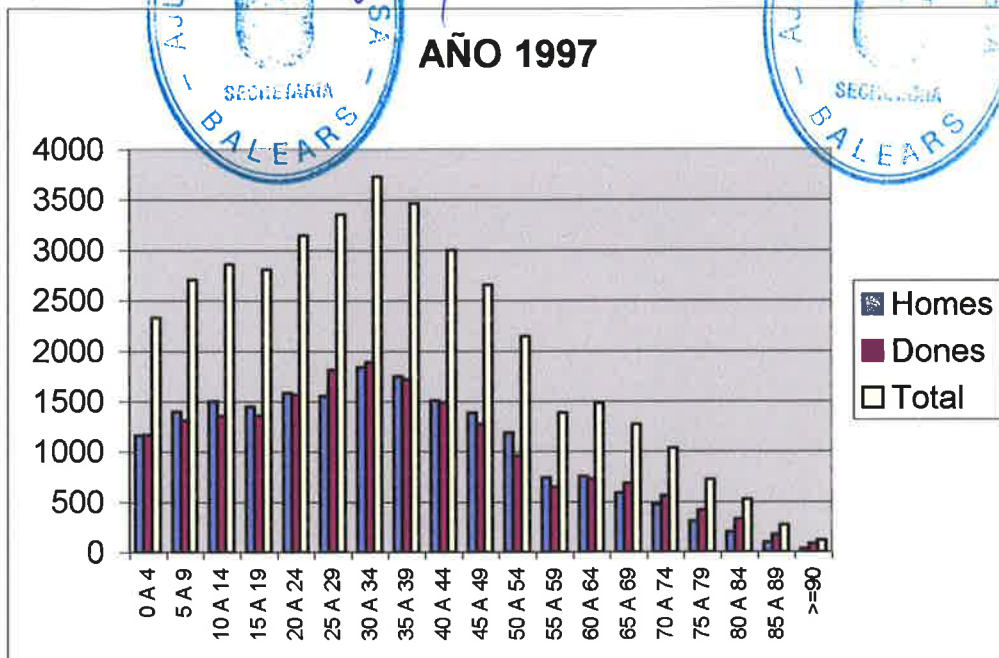


<b>80 A 84</b>	<b>222</b>	<b>340</b>	<b>562</b>	<b>238</b>	<b>369</b>	<b>607</b>
<b>85 A 89</b>	<b>96</b>	<b>189</b>	<b>285</b>	<b>110</b>	<b>198</b>	<b>308</b>
<b>&gt;=90</b>	<b>32</b>	<b>91</b>	<b>123</b>	<b>36</b>	<b>91</b>	<b>127</b>
<b>TOTAL</b>	<b>20406</b>	<b>20392</b>	<b>40798</b>	<b>21292</b>	<b>21235</b>	<b>42527</b>
<b>AÑO 2001</b>				<b>HASTA A abr-02</b>		
<b>EDADES</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Total</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Total</b>
<b>0 A 4</b>	1389	1289	<b>2678</b>	1401	1313	<b>2714</b>
<b>5 A 9</b>	1438	1414	<b>2852</b>	1444	1431	<b>2875</b>
<b>10 A 14</b>	1542	1433	<b>2975</b>	1544	1448	<b>2992</b>
<b>15 A 19</b>	1394	1251	<b>2645</b>	1420	1238	<b>2658</b>
<b>20 A 24</b>	1706	1660	<b>3366</b>	1683	1685	<b>3368</b>
<b>25 A 29</b>	2129	2243	<b>4372</b>	2190	2276	<b>4466</b>
<b>30 A 34</b>	2023	2204	<b>4227</b>	2082	2245	<b>4327</b>
<b>35 A 39</b>	2085	1985	<b>4070</b>	2128	2058	<b>4186</b>
<b>40 A 44</b>	1880	1771	<b>3651</b>	1917	1804	<b>3721</b>
<b>45 A 49</b>	1588	1527	<b>3115</b>	1621	1542	<b>3163</b>
<b>50 A 54</b>	1395	1213	<b>2608</b>	1442	1266	<b>2708</b>
<b>55 A 59</b>	1127	923	<b>2050</b>	1165	963	<b>2128</b>
<b>60 A 64</b>	674	657	<b>1331</b>	691	650	<b>1341</b>
<b>65 A 69</b>	721	740	<b>1461</b>	724	737	<b>1461</b>
<b>70 A 74</b>	516	658	<b>1174</b>	523	668	<b>1191</b>
<b>75 A 79</b>	380	514	<b>894</b>	392	543	<b>935</b>
<b>80 A 84</b>	228	381	<b>609</b>	236	367	<b>603</b>
<b>85 A 89</b>	124	233	<b>357</b>	125	252	<b>377</b>
<b>&gt;=90</b>	42	92	<b>134</b>	50	101	<b>151</b>
<b>TOTAL</b>	<b>22381</b>	<b>22188</b>	<b>44569</b>	<b>22778</b>	<b>22587</b>	<b>45365</b>

Las pirámides poblacionales para los diferentes años se muestran a continuación:

**DILIGÈNCIA:** Per fer constar que aquest document forma part del Estudi d'Avaluació d'Impacte Ambiental de la Modificació Puntual del P.G.O.U. d'Eivissa, referent al canvi de qualificació solar Pere Francés 26-28-30. aprovat inicialment per acord de Ple en data 23 de setembre de 2002.-  
Eivissa, vint de gener de 2003.-  
La Secretària,

**DILIGÈNCIA:** Per fer constar que aquest document forma part del Estudi d'Avaluació d'Impacte Ambiental de la Modificació Puntual del P.G.O.U. d'Eivissa, referent al canvi de qualificació solar Pere Francés 26-28-30. aprovada provisionalment per acord de Ple en data 17 de gener de 2003.-  
Eivissa, vint de gener de 2003.-  
La Secretària,



**DILIGENCIA:** Per fer constar que aquest document forma part del Estudi d'Avaluació d'Impacte Ambiental de la Modificació Puntual del P.G.O.U. d'Eivissa, referent al canvi de qualificació solar Pere Francesc 26-28-30, aprovat inicialment per acord de Ple en data 25 de setembre de 2002.-

Eivissa, vint de gener de 2003.-  
La Secretària,

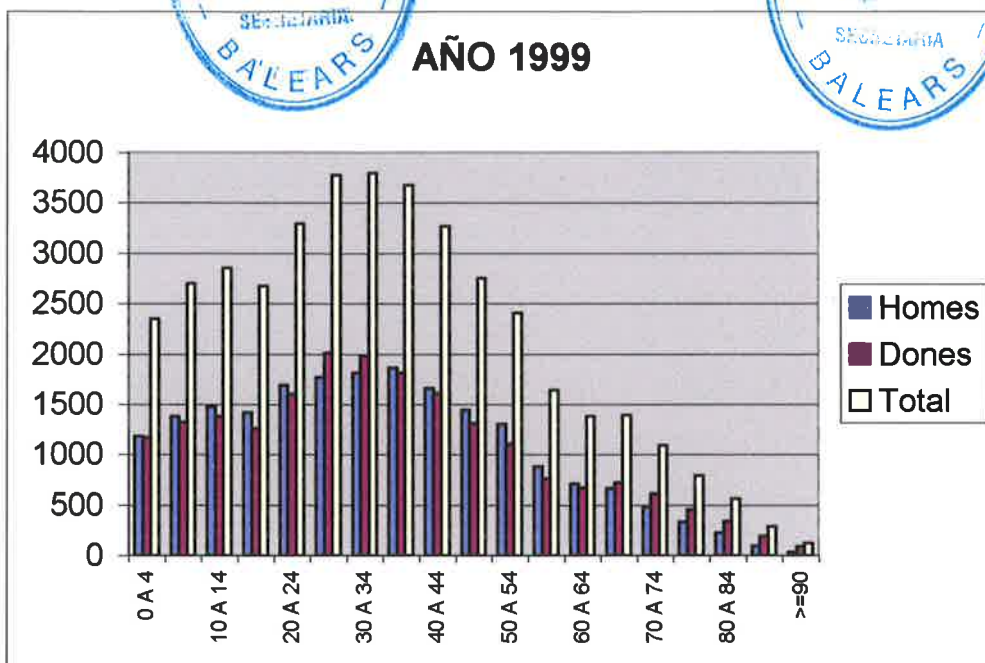


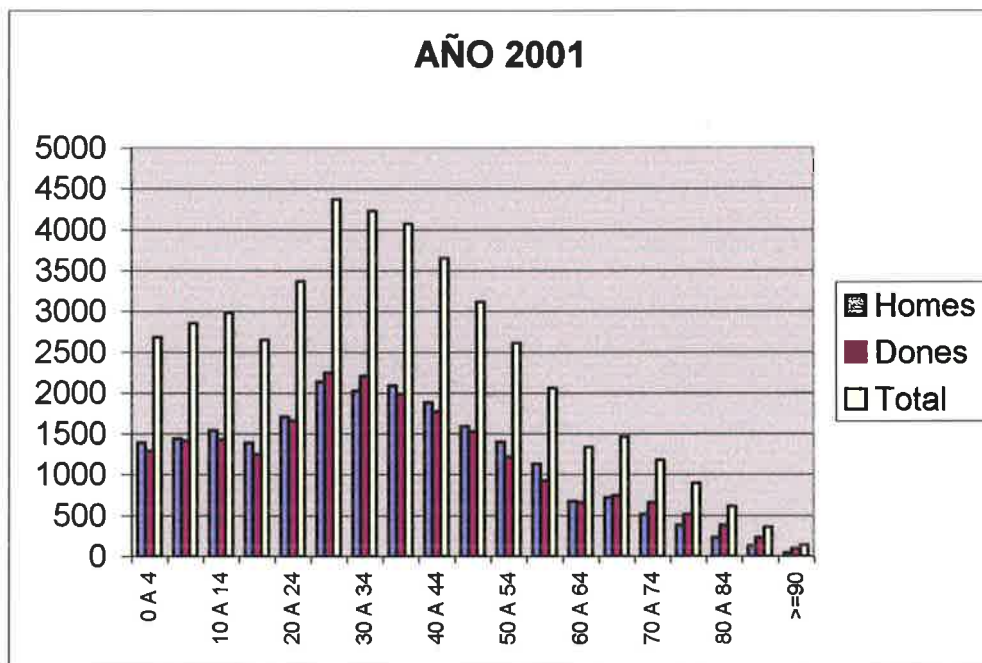
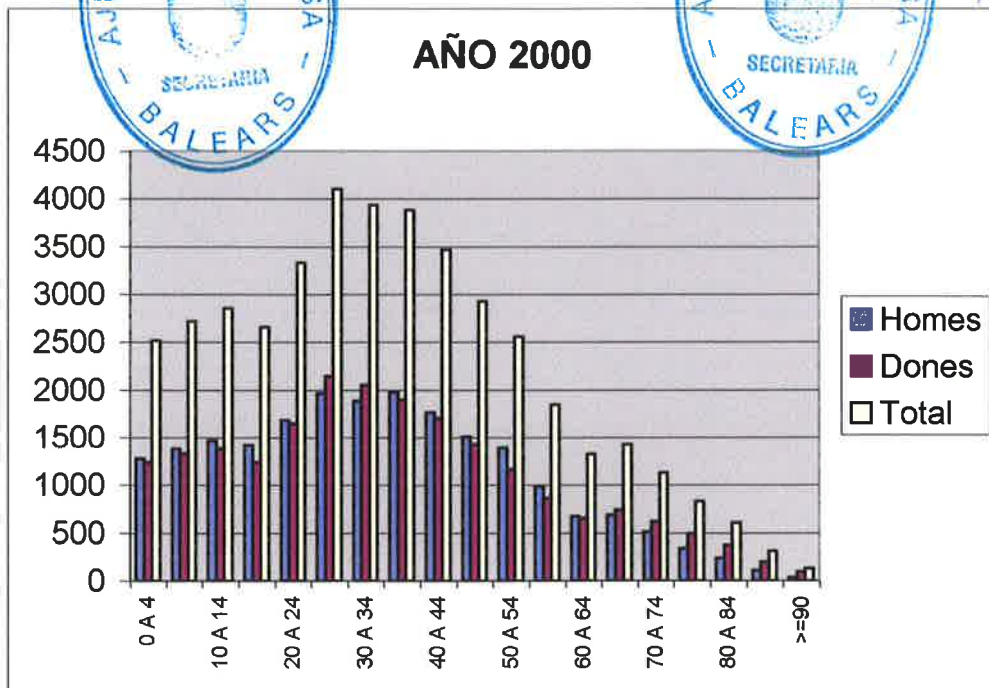
**DILIGENCIA:** Per fer constar que aquest document forma part del Estudi d'Avaluació d'Impacte Ambiental de la Modificació Puntual del P.G.O.U. d'Eivissa, referent al canvi de qualificació solar Pere Francesc 26-28-30, aprovada provisionalment per acord de Ple en data 17 de gener de 2003.-

Eivissa, vint de gener de 2003.-  
La Secretària,

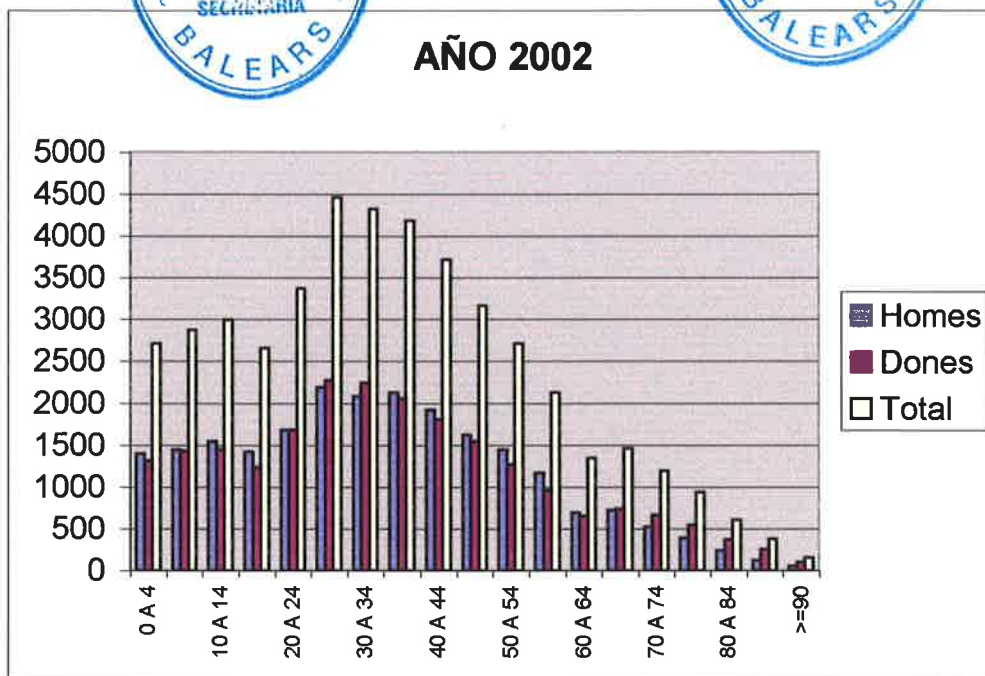


011









**De la lectura de las pirámides poblacionales se extrae la siguiente información:**

- Hay una clara identificación del resultado del Baby-Boom correspondiente a los años 1970-1975 y por esto se ve una banda poblacional más alta entre las edades comprendidas entre 24 y 34 años.
- Aunque la pirámide poblacional no tiene la forma correspondiente a un reemplazo generacional asegurado, no parece que las nuevas generaciones vayan decreciendo, es más se que observa en las bandas comprendidas entre los 0 y los 20 años están completamente estabilizadas y no muestran decrecimiento. La evolución desde el año 1997 al 2002 se refleja en la tabla que aparece a continuación:

**DILIGENCIA:** Per fer constar que aquest document forma part del Estudi d'Avaluació d'Impacte Ambiental de la Modificació Puntual del P.G.O.U. d'Eivissa, referent al canvi de qualificació solar Pere Francés 26-28-30, aprovat inicialment per acord de Ple en data 25 de setembre de 2002.-

Eivissa, vint de gener de 2003.-  
La Secretària,



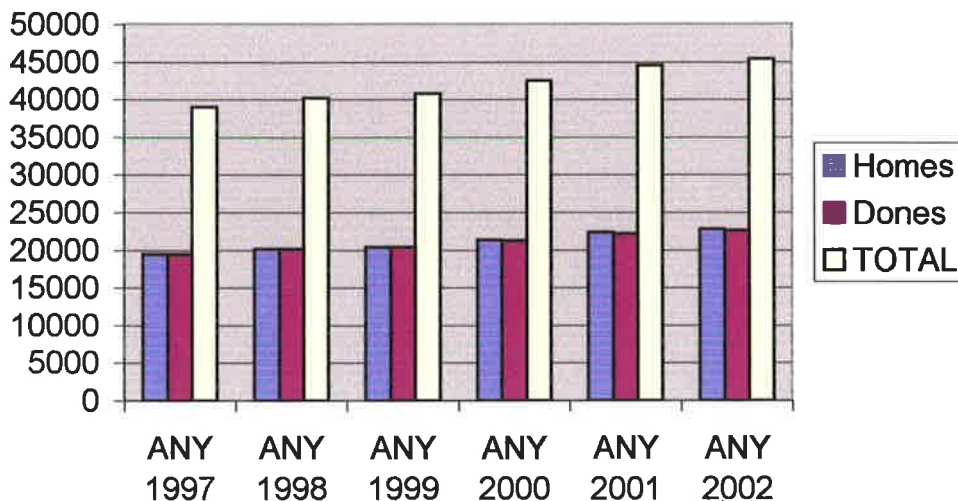
**DILIGÈNCIA:** Per fer constar que aquest document forma part del Estudi d'Avaluació d'Impacte Ambiental de la Modificació Puntual del P.G.O.U. d'Eivissa, referent al canvi de qualificació solar Pere Francés 26-28-30, aprovada provisionalment per acord de Ple en data 17 de gener de 2003.-

Eivissa, vint de gener de 2003.-  
La Secretària,



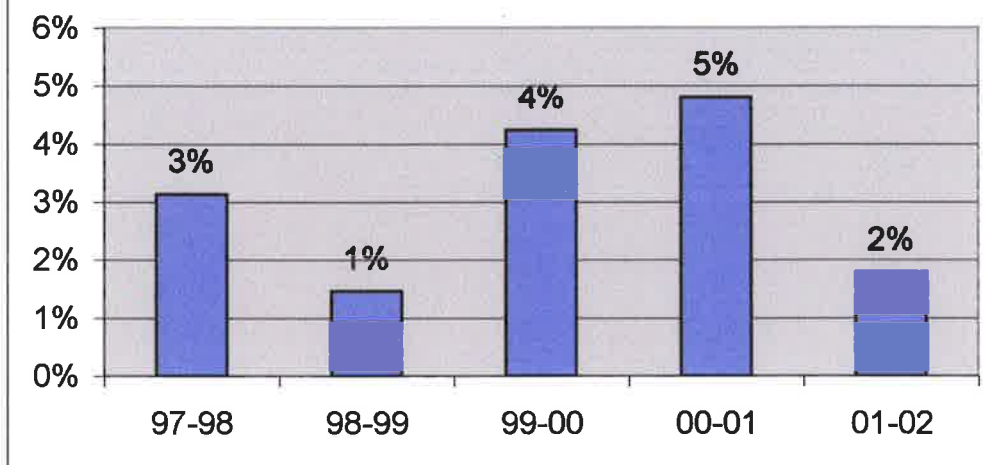
014

### EVOLUCIÓN ANUAL 1997-2002



**Podemos ver el verdadero crecimiento de la población de hecho de forma más adecuada haciendo porcentajes:**

### INCREMENTO DEL NÚMERO DE USUARIOS DE LA TARGETA SANITARIA ANUALMENTE



El incremento de los años 1999 al 2001 está claramente relacionado con la inmigración extranjera, el 2% del crecimiento poblacional desde el 2001 hasta abril del 2002 hace pensar en un incremento global de un 6% para el año 2002.

### LA DENSIDAD POBLACIONAL.

La densidad poblacional del Municipio de la Ciudad de Eivissa es un factor muy importante dentro de la planificación de actividades e iniciativas administrativas.

Es una realidad que el Municipio de la Ciudad de Eivissa tiene una extensión de 11,1 Km<sup>2</sup> lo que representa el 2% del territorio de la isla y por contra tiene una población que representa el 50% aproximadamente de la población total de la isla.

**DILIGENCIA:** Per fer constar que aquest document forma part del Estudi d'Avaluació d'Impacte Ambiental de la Modificació Puntual del P.G.O.U. d'Eivissa, referent al canvi de qualificació solar Pere Francés 26-28-30. aprovat inicialment per acord de Ple en data 25 de setembre de 2002.-

Eivissa, vint de gener de 2003.-

La Secretària,

**DILIGÈNCIA:** Per fer constar que aquest document forma part del Estudi d'Avaluació d'Impacte Ambiental de la Modificació Puntual del P.G.O.U. d'Eivissa, referent al canvi de qualificació solar Pere Francés 26-28-30. aprovada provisionalment per acord de Ple en data 17 de gener de 2003.-

Eivissa, vint de gener de 2003.-

La Secretària,

016

Todo estos hace que el Municipio de Eivissa sea un municipio con una densidad muy alta incluso superior a la determinada para países como Japón con 2900 habitantes por Km2.

La situación resulta más complicada si tenemos en cuenta que dentro del municipio no hay una distribución homogénea de las viviendas debido a la clasificación del suelo.

Los datos tratados para el desarrollo de este apartado de estudio demográfico son originarias del censo poblacional existente en los servicios del Padrón Municipal del Ayuntamiento de la ciudad de Ibiza correspondientes al año 2001 donde consta un total de 41.022 personas empadronadas. Esta cifra es sensiblemente inferior a la obtenida por el servicio de targetas sanitarias del hospital de Can Misses (44.569 habitantes) pero es la única que recoge la población por distritos



**DILIGENCIA:** Per fer constar que aquest document forma part del Estudi d'Avaluació d'Impacte Ambiental de la Modificació Puntual del P.G.O.U. d'Eivissa, referent al canvi de qualificació solar Pere Francesc 26-28-30, aprovat inicialment per acord de Ple en data 25 de setembre de 2002.-  
Eivissa, vint de gener de 2003.-  
La Secretària,



**DILIGÈNCIA:** Per fer constar que aquest document forma part del Estudi d'Avaluació d'Impacte Ambiental de la Modificació Puntual del P.G.O.U. d'Eivissa, referent al canvi de qualificació solar Pere Francesc 26-28-30, aprovada provisionalment per acord de Ple en data 17 de gener de 2003.-  
Eivissa, vint de gener de 2003.-  
La Secretària,



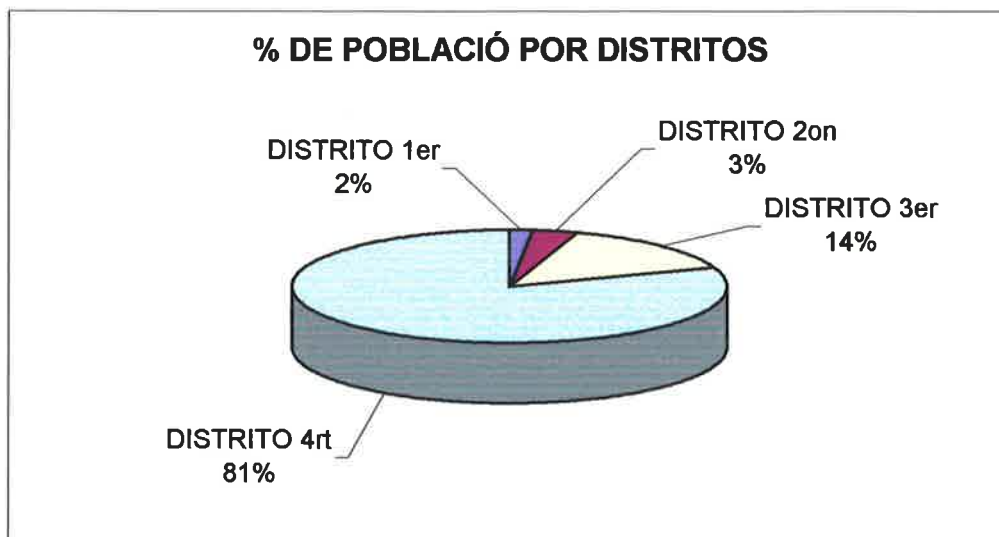
17

Los resultados son :

RESUMEN NUMERICO POR DISTRITOS Y SECCIONES		
DISTRITO	SECCIÓN	TOTAL
1	1	651
2	1	1294
3	1	2186
3	2	3358
4	1	2182
4	2	1821
4	3	1527
4	4	1417
4	5	2106
4	6	2647
4	7	2658
4	8	1439
4	9	1066
4	10	1100
4	11	1253
4	12	1792
4	13	1234
4	14	2271
4	15	1417
4	16	1632
4	17	1598
4	18	272
4	19	1454



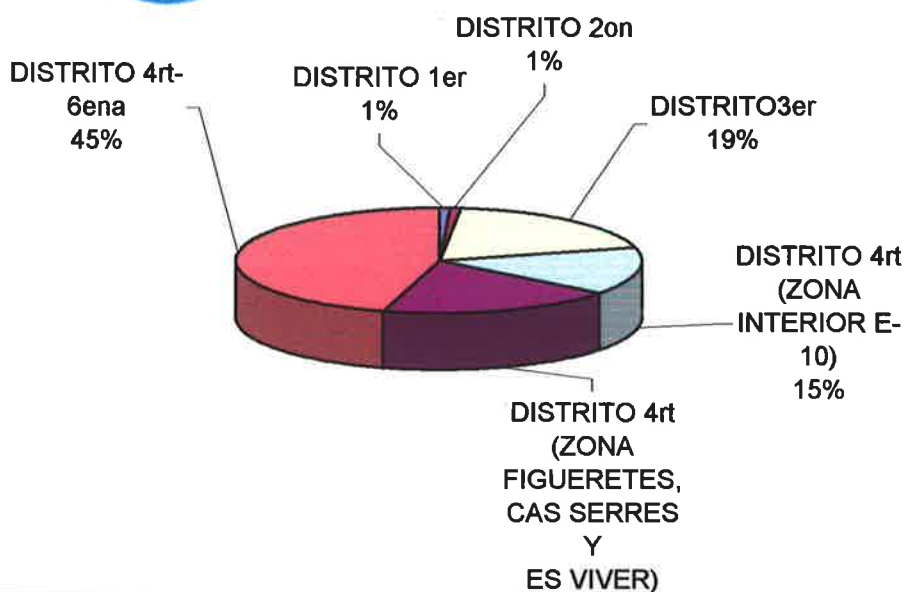
Resumiento los datos de la tabla anterior, se construye la siguiente figura:



Claramente hay un sector que centra el 81% de la población residente en el Municipio, otro factor que se debe tener en cuenta es el de la superficie que supone cada distrito, por tanto:

DISTRITOS DEL MUNICIPIO DE EIVISSA	ÀREA m <sup>2</sup>
DISTRITO 1er	107895
DISTRITO 2on	87933
DISTRITO 3er	2135747
DISTRITO 4rt (ZONA INTERIOR E-10)	1632828
DISTRITO 4rt (ZONA FIGUERETES, CAS SERRES Y ES VIVER)	2095132
DIRTRITO 4rt-6ena	5097835
<b>TOTAL</b>	<b>11157370 (11,1Km<sup>2</sup>)</b>

### DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOS DISTRITOS



De esta forma, la densidad población queda de la siguiente forma:

DENSIDAD POBLACIONAL	DENSIDAD POBLACIONAL POR Km <sup>2</sup>
DISTRITO 1er	6034
DISTRITO 2on	14716
DISTRITO 3er	2596
DISTRITO 4rt (ZONA INTERIOR E-10)	14276
DISTRITO 4rt (ZONA FIGUERETES, CAS SERRES Y ES VIVER)	3616
DISTRITO 4rt-6ena	519

De forma evidente, se demuestra la sobre densidad existente dentro del municipio y concretamente en el segundo distrito y la cuarta zona interior E-10



## **5.- IDENTIFICACIÓN FACTORES AMBIENTALES**

### **5.1.- ACCIONES Y FACTORES AMBIENTALES CONSIDERADOS**

#### **5.1.1.- METODOLOGÍA**

Previo a la determinación de las posibles incidencias ambientales que supondrá la modificación puntual del P.G.O.U que se pretende se hace necesario determinar las interacciones entre las acciones que se pretenden realizar y los factores ambientales a los que pueden afectar.

Para determinar las interacciones entre las actuaciones y los factores ambientales afectados se elaborará una Matriz de relación causa-efecto que no es más que un cuadro de doble entrada en una de las cuales se dispondrán las acciones del proyecto causantes de impacto y en la otra los elementos o factores ambientales relevantes receptores de los efectos. En esta matriz se señalarán las casillas donde se puedan producir interacciones, las cuales identifican impactos potenciales y en este caso se realizará una valoración cualitativa .

#### **5.1.2.- ACCIONES CONSIDERADAS**

En el caso objeto del presente estudio, se propone básicamente la modificación del uso de una determinada unidad de actuación pasando de uso residencial a zona verde.

En cuanto a las acciones a considerar en la modificación puntual del P.G.O.U. se incluyen:

- Expropiación
- Demolición del edificio existente
- Carga y transporte de escombros a vertedero
- Limpieza del solar
- Urbanización del espacio libre resultante

Se realiza a continuación un breve análisis y descripción de cada una de las acciones consideradas en la Evaluación de Impacto Ambiental:





**Expropiación:**

La consecuencia del sistema de actuación por expropiación no supone acciones directas visibles sobre el medio; de la expropiación se derivan la compensación económica a los propietarios afectados por la expropiación y la transformación de las escrituras de propiedad.

**- Demolición del edificio existente:**

Respecto de la demolición se toman en consideración los efectos derivados de la propia ejecución de la obra de demolición y los efectos derivados de la consecuencia de tal obra: la desaparición del edificio.

**- Carga y transporte de escombros a vertedero**

De la misma manera que en la demolición del edificio, deben considerarse dos aspectos: el derivado de la propia carga y transporte, con repercusiones sobre el entorno inmediato y el derivado de la acumulación del escombros generado en algún punto pendiente de localizar.

**- Limpieza del solar**

Se tomarán en cuenta acciones similares a las producidas en el desescombros de la ruina resultante sobre el solar.

**- Urbanización del espacio libre resultante**

Se tendrán en cuenta las acciones derivadas, por un lado, directamente de la ejecución de la obra de urbanización en sus diferentes fases: movimiento de tierras, ejecución de obras de hormigón y de fábrica, instalaciones de riego y alumbrado, dotación de mobiliario urbano y plantaciones y, por otro lado y con mucha más incidencia, por su grado de permanencia, las acciones derivadas de la transformación física del ámbito de suelo afectado por la modificación con la creación de una nueva zona verde.

**5.1.3 Factores Ambientales considerados**

Las acciones previstas pueden tener una serie de incidencias en ciertos aspectos ambientales. Los factores ambientales que se considerarán son:





- Aire
- Agua
- Ruido y vibraciones
- Vegetación
- Suelo
- Paisaje
- Generación y Gestión de Residuos
- Interés social



Procederemos ahora a realizar una matriz de interacciones o cruces en los que se producen impactos colocando en una columna las acciones a llevar a cabo y en otra los diferentes factores ambientales considerados (matriz de Leopold) y esto nos indicará los casos en que se producen las interacciones y si el impacto se entiende positivo, negativo o irrelevante (positivo "+" negativo "-" o irrelevante " ").

### MATRIZ DE INTERACCIONES

"Estudio de Impacto Ambiental de la "Modificación puntual del Plan General Municipal de Ordenación de Eivissa para el cambio de calificación Urbanística, delimitación de Unidad de Actuación y establecimiento del sistema de actuación por expropiación solar de la antigua plaza de toros, U.A. 27"

		FACTORES AMBIENTALES							
		Aire	Agua	Ruidos y Vibraciones	Vegetación	Suelo	Paisaje	Generación y Gestión de Residuos	Interés Social
	Expropiación								+
ACCIONES	Demolición edificio existente	-		-		+	+	-	+
	Carga y transporte escombros a vertedero	-		-				-	
	Limpieza solar							-	
	Urbanización espacio libre				+	+	+		+

## 6.- IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS

### 6.1.- Identificación de impactos

Debido a que el tipo de Estudio de Impacto Ambiental es el simplificado, se pretende definir, especificar y explicar aquellos impactos que por su incidencia puedan ser más representativos dejando de lado el resto de los impactos que aún produciéndose son perfectamente compatibles con su medio y entorno natural.

Estudiando la modificación que se propone, las actuaciones previstas pueden dar lugar a los impactos que se exponen a continuación:

FACTOR AMBIENTAL	IMPACTOS
------------------	----------

Aire

- Emisión de partículas de polvo
- Producción de olores
- Partículas en suspensión

FACTOR AMBIENTAL	IMPACTOS
------------------	----------

Agua

- Gestión del agua
- Alteración del drenaje superficial

FACTOR AMBIENTAL	IMPACTOS
------------------	----------

Ruido y vibraciones

- Incremento de la contaminación acústica por las obras de demolición
- Transporte de residuos al vertedero

## FACTOR AMBIENTAL

## IMPACTOS

Vegetación

- Afectación de vegetación existente y adyacente
- Introducción vegetación sobre superficie restaurada

## FACTOR AMBIENTAL

## IMPACTOS

Suelo

- Recuperación de disponibilidad del suelo para realización de zona verde y de recreo
- Recuperación superficie restaurada

## FACTOR AMBIENTAL

## IMPACTOS

Paisaje

- Recuperación de disponibilidad de espacio abierto
- Recuperación calidad estética del paisaje
- Aumento de la suciedad general durante la fase de demolición

## FACTOR AMBIENTAL

## IMPACTOS

Generación y Gestión de Residuos

- Aumento en la generación de residuos
- Producción de ruido
- Producción de polvo y suciedad
- Aumento del tráfico rodado por transporte de residuos al vertedero



## FACTOR AMBIENTAL

## IMPACTOS

Interés social

- Mejora calidad de vida
- Posibilidad de recuperación de un espacio degradado

### 6.1.1.- Impactos que se pueden derivar de la modificación

Detallados los impactos que se pueden derivar de las diferentes actuaciones, cabe caracterizar el mismo. Esto se plantea atendiendo al signo positivo o negativo de dicho impacto. Para la caracterización haremos uso de la nomenclatura que marca la normativa relativa a estudios de Impacto Ambiental y que entre otros pueden ser:

**Denominación de los diferentes atributos descriptivos de los impactos que hemos seleccionado.**

SIGNO	INTENSIDAD	PERSISTENCIA
Positivo A1	Notable B1	Permanente C1
Negativo A2	Mínimo B2	Temporal C2

**IMPACTO: MUY POSITIVO** +++  
**POSITIVO** ++  
**POCO POSITIVO** +  
**NEGATIVO** -



### 6.1.2.- Descripción y valoración de impactos

Se estudian en este apartado por separado cada una de las actuaciones y los posibles impactos sobre los diferentes factores ambientales pero sólo en los casos que existe una incidencia (ya sea esta positiva o negativa) estableciendo una valoración final basada en la caracterización de cada uno de los impactos.

Factor ambiental	Interés Social
<b>ACTUACIÓN</b>	<b>IMPACTO</b>
<b>Expropiación</b>	Pérdida del derecho de propiedad Recuperación zona para uso público
<b>DESCRIPCIÓN:</b> Se pretende destinar el solar al uso público, mediante actuaciones destinadas al acondicionamiento como jardín y área peatonal del sistema local lo que se ajusta a las necesidades de espacios libres que la zona plantea. Si a esto le añadimos que el edificio se encuentra en un total estado de abandono sin que jamás se haya destinado al uso para el que se proyectó y con nulas posibilidades para ello se considera que el impacto será positivo	
<b>CARACTERIZACIÓN</b> <b>A1 B1C1</b>	<b>VALORACIÓN</b> <b>Positivo ++</b>

Factor ambiental	Aire
<b>ACTUACIÓN</b>	<b>IMPACTO</b>
<b>Demolición del edificio existente:</b>	1.- Emisión de partículas de polvo 2.-Dispersión de fragmentos
<b>DESCRIPCIÓN:</b> Las obras de demolición ocasionaran residuos y dispersión de partículas de polvo y fragmentos residuales, pero una gestión controlada ha de prever no afectar más espacio del estrictamente necesario y considerar todos los aspectos con el fin de no producir una dispersión innecesaria	
<b>CARACTERIZACIÓN</b> <b>A2 B1C2</b>	<b>VALORACIÓN</b> <b>Poco Positivo +</b>

**DILIGENCIA:** Per fer constar que aquest document forma part del Estudi d'Avaluació d'Impacte Ambiental de la Modificació Puntual del P.G.O.U. d'Eivissa, referent al canvi de qualificació solar Pere Francés 26-28-30, aprovat inicialment per acord de Ple en data 25 de setembre de 2002.-

Eivissa, vint de gener de 2003.-

La Secretària

**DILIGÈNCIA:** Per fer constar que aquest document forma part del Estudi d'Avaluació d'Impacte Ambiental de la Modificació Puntual del P.G.O.U. d'Eivissa, referent al canvi de qualificació solar Pere Francés 26-28-30, aprovada provisionalment per acord de Ple en data 17 de gener de 2003.-

Eivissa, vint de gener de 2003.-

La Secretària,

027

Factor ambiental	Ruidos y vibraciones
<b>ACTUACIÓN</b> <b>Demolición del edificio existente:</b>	<b>IMPACTO</b> 1.- Incremento de la contaminación acústica por las obras de demolición 2.- Transporte de residuos al vertedero
<b>DESCRIPCIÓN:</b> Las obras de demolición ocasionaran un incremento del ruido por los trabajos que habrán de desarrollarse y por el aumento de tráfico rodado de camiones transportando los residuos generados pero estas molestias serán muy temporales .	
<b>CARACTERIZACIÓN</b> <b>A2 B1C2</b>	<b>VALORACIÓN</b> <b>Poco positivo +</b>

Factor ambiental	Suelo
<b>ACTUACIÓN</b> <b>Demolición del edificio existente:</b>	<b>IMPACTO</b> 1.- Recuperación de disponibilidad del suelo para realización de zona verde y de recreo 2.- Recuperación superficie para su posterior restauración
<b>DESCRIPCIÓN:</b> Los trabajos de demolición ocasionarán inicialmente suciedad en el entorno y acumulación de residuos pero esto será sólo con carácter temporal porque tras eliminar la actual construcción que se encuentra en estado de abandono se podrá restaurar el solar y recuperar la zona .	
<b>CARACTERIZACIÓN</b> <b>A1 B1C1</b>	<b>VALORACIÓN</b> <b>Muy Positivo +++</b>

<b>Factor ambiental</b>	<b>Paisaje</b>
<b>ACTUACIÓN</b> <b>Demolición del edificio existente:</b>	<b>IMPACTO</b> 1.-Recuperación de disponibilidad de espacio abierto 2.- Recuperación calidad estética del paisaje
<b>DESCRIPCIÓN:</b> Una vez realizadas las obras de demolición se conseguirá una mejora del paisaje y un esponjamiento en esta zona de la ciudad que adolece de saturación de edificaciones y falta de zonas verdes. Temporalmente mientras se está en la fase de demolición aumentará la suciedad en la zona pero será de forma tan controlada y temporal que no minimiza el valor positivo que tiene esta actuación sobre el paisaje.	
<b>CARACTERIZACIÓN</b> <b>A1 B1C1</b>	<b>VALORACIÓN</b> <b>Muy Positivo +++</b>

<b>Factor ambiental</b>	<b>Generación y gestión de residuos</b>
<b>ACTUACIÓN</b> <b>Demolición del edificio existente:</b>	<b>IMPACTO</b> 1.-Aumento en la generación de residuos 2.-Producción de ruido 3.-Producción de polvo 4.-Aumento del tráfico rodado por transporte de residuos al vertedero
<b>DESCRIPCIÓN:</b> Las obras de demolición ocasionaran un incremento de residuos de todo tipo y su traslado al vertedero también causará un impacto negativo en cuanto a contaminación acústica pero se plantea el control de la retirada de residuos a fin de minimizar este impacto y recubrir los camiones con redes para evitar la dispersión de partículas y la suciedad en las operaciones de transporte.	
<b>CARACTERIZACIÓN</b> <b>A2 B1C2</b>	<b>VALORACIÓN</b> <b>Poco Positivo +</b>



<b>Factor ambiental</b>	<b>Interés social</b>
<b>ACTUACIÓN</b> <b>Demolición del edificio existente:</b>	<b>IMPACTO</b> 1.-Mejora calidad de vida 2.-Posibilidad de recuperación de un espacio degradado
<b>DESCRIPCIÓN:</b> El hecho de eliminar un edificio que en este momento se encuentra en total abandono y que no cumple ninguna finalidad ni uso público y recuperar esta zona como espacio libre con zona verde y de recreo mejorará notablemente la calidad de vida de los ciudadanos.	
<b>CARACTERIZACIÓN</b> <b>A1 B1C1</b>	<b>VALORACIÓN</b> <b>Muy Positivo +++</b>

<b>Factor ambiental</b>	<b>Aire</b>
<b>ACTUACIÓN</b> <b>Carga y transporte escombros al vertedero</b>	<b>IMPACTO</b> 1.- Emisión de partículas de polvo
<b>DESCRIPCIÓN:</b> La carga y transporte de todos los escombros resultantes de las operaciones de demolición ocasionaran mucho suciedad y emisión de partículas de polvo pero será muy temporal y se minimizarán al máximo los efectos negativos.	
<b>CARACTERIZACIÓN</b> <b>A2 B2C2</b>	<b>VALORACIÓN</b> <b>Poco Positivo +</b>

Factor ambiental	Ruidos y Vibraciones
<b>ACTUACIÓN</b> <b>Carga y transporte escombros al vertedero</b>	<b>IMPACTO</b> 1.- Incremento de la contaminación acústica por carga y transporte de residuos al vertedero
<b>DESCRIPCIÓN:</b> El uso de camiones para la retirada de escombros aumentará el ruido y favorecerá la suciedad pero será de forma muy temporal y se recomienda tomar las medidas necesarias tales como cubrir los vehículos con redes protectoras y realizar los transportes en horarios no conflictivos.	
<b>CARACTERIZACIÓN</b> <b>A2 B1C2</b>	<b>VALORACIÓN</b> <b>Poco Positivo +</b>

Factor ambiental	Generación y gestión de residuos
<b>ACTUACIÓN</b> <b>Carga y transporte escombros al vertedero</b>	<b>IMPACTO</b> 1.-Aumento en la generación de residuos 2.-Producción de polvo 3.-Aumento del tráfico rodado por transporte de residuos al vertedero
<b>DESCRIPCIÓN:</b> La generación de residuos será grande y su transporte incidirán negativamente sobre el entorno en cuanto a suciedad y confort sonoro pero sólo tendrá caracter muy temporal.	
<b>CARACTERIZACIÓN</b> <b>A2 B2C2</b>	<b>VALORACIÓN</b> <b>Poco Positivo +</b>

Factor ambiental	Generación y gestión de residuos
<b>ACTUACIÓN</b> <b>Limpieza del solar</b>	<b>IMPACTO</b> 1.-Aumento en la generación de residuos 2.-Producción de polvo 3.-Aumento del tráfico rodado por transporte de residuos al vertedero
<b>DESCRIPCIÓN:</b> Puesto que la demolición generará muchos residuos las labores de limpieza del solar para su adecuación al nuevo uso tendrán una incidencia poco positiva puesto que estas tareas de limpieza generaran ruido y suciedad pero al igual que el resto de impactos poco positivos será muy temporal.	
<b>CARACTERIZACIÓN</b> <b>A2 B1C2</b>	<b>VALORACIÓN</b> <b>Poco Positivo +</b>

Factor ambiental	Vegetación
<b>ACTUACIÓN</b> Urbanización espacio libre	<b>IMPACTO</b> 1.-Afectación de vegetación existente en el solar y adyacente 2.-Introducción vegetación sobre superficie restaurada
<b>DESCRIPCIÓN:</b> Dado que en el solar no existe prácticamente ninguna vegetación salvo algún pequeño arbusto y alguna palmera( que se puede replantar ) la incidencia sobre la misma será nula tanto en el propio solar como en la zona adyacente, mientras que la creación de una zona verde con plantación de plantas autóctonas generará un impacto positivo ( se recomienda utilizar sistemas de riego que permitan el ahorro de agua)	
<b>CARACTERIZACIÓN</b> <b>A1 B1C1</b>	<b>VALORACIÓN</b> <b>Muy Positivo +++</b>

<b>Factor ambiental</b>	<b>Suelo</b>
<b>ACTUACIÓN</b>	<b>IMPACTO</b>
Urbanización espacio libre	1.- Recuperación de disponibilidad del suelo para realización de zona verde y de recreo 2.- Restauración superficie
<b>DESCRIPCIÓN:</b> El proceso de urbanización supondrá la recuperación del suelo para la plantación de arbolado y jardinería y la colocación de estructuras fijas(juegos infantiles) en el área infantil y en las zonas estanciales para reposo y ocio (bancos y mesas) que sirvan para el disfrute de los ciudadanos.	
<b>CARACTERIZACIÓN</b> A1 B1C1	<b>VALORACIÓN</b> Muy Positivo +++

<b>Factor ambiental</b>	<b>Paisaje</b>
<b>ACTUACIÓN</b>	<b>IMPACTO</b>
Urbanización espacio libre	1.-Recuperación de disponibilidad de espacio abierto 2.- Recuperación calidad estética del paisaje
<b>DESCRIPCIÓN:</b> Gracias al proceso de urbanización del espacio libre del nuevo suelo recuperado se incidirá positivamente sobre la percepción del paisaje.	
<b>CARACTERIZACIÓN</b> A1 B1C1	<b>VALORACIÓN</b> Muy Positivo +++



<b>Factor ambiental</b>	<b>Interés social</b>
<b>ACTUACIÓN</b>	<b>IMPACTO</b>
Urbanización espacio libre	1.-Mejora calidad de vida 2.-Posibilidad de recuperación de un espacio degradado
<b>DESCRIPCIÓN:</b> La creación de espacios comunes para el disfrute y el relax se incidirá positivamente sobre el bienestar de los ciudadanos y se favorecerán las relaciones sociales y las actividades de ocio.	
<b>CARACTERIZACIÓN</b> <b>A1 B1C1</b>	<b>VALORACIÓN</b> <b>Muy Positivo +++</b>

## 7.- MEDIDAS CORRECTORAS A APLICAR

Dadas las características de la modificación puntual que se pretende efectuar y teniendo en cuenta que los impactos negativos que se pueden producir son mínimos y de carácter muy temporal y que se pueden minimizar tomando una serie de precauciones y simples medidas no se establece ninguna medida correctora concreta a aplicar.

## 8.- CONCLUSIONES FINALES

De todo lo expuesto anteriormente podemos concluir lo siguiente:

Se presenta una modificación puntual del P.G.O.U. que pretende cambiar el uso de una unidad de actuación de residencial en zona verde

La propuesta se basa en el cambio de uso de una determinada unidad de actuación con una fase previa de "demolición" del actual edificio que ocupa el solar y que se encuentra en estado de abandono y una fase de restauración del solar creando una zona verde. En este sentido y teniendo en cuenta que esto supone un **INTERES PUBLICO, la modificación se justifica plenamente.**

**Los impactos negativos** que se derivan de las actuaciones a llevar a cabo son todos **de carácter temporal y no existe ninguno que tenga una consideración severa ni se pueda considerar muy negativo sino simplemente poco positivo.** La mayoría se refiere a factores relacionados con la fase previa de demolición y limpieza y acondicionamiento del solar. La generación de residuos es un ejemplo claro de esto pero con una buena gestión de los mismos se puede minimizar el impacto.

Además hay que tener en cuenta que de no producirse esta modificación y en caso de continuar con el uso residencial dada la edificabilidad neta: 10m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> o 3,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> se podría llegar a construir un piso de hasta 7 plantas.

Destacar además que los impactos positivos ayudarán a mejorar la calidad de vida y a recuperar el paisaje de la ciudad así como a frenar la construcción. Estos impactos positivos al contrario que los negativos que serán todos de carácter temporal, tendrán un carácter permanente

Dadas todas estas circunstancias y como conclusión final se estima que este Estudio de Impacto Ambiental simplificado sobre la modificación puntual del P.G.O.U. resulta **AMBIENTALMENTE VIABLE.**

Eivissa, 20 de septiembre de 2002



Fdo.: Paz Hernández Venero  
Técnico Urbanismo, obras, servicios y Medio Ambiente