Ibiza Observatorio Edificación



PRIMER FORO TÉCNICO · IBIZA 2026

Ibiza: capacidad de carga insular, población, turismo y vivienda

Estudio técnico integrado de Población Equivalente Insular (PEI), Índice de Capacidad de Carga Insular (ICCI) y propuestas para un modelo sostenible sin expansión residencial generalizada.

FORO

Ibiza, techo de población para nuestra isla

AUTORES

Antonio Calvo Mínguez · Juan Planells Ramon
Arquitectos Técnicos

LUGAR Y FECHA

En Jesus, octubre de 2026


DEBATE · FORO TÉCNICO IBIZA 2026
NUEVA UBICACIÓN
IBIZA, TECHO DE POBLACIÓN PARA NUESTRA ISLA:
16 OCT
16 de octubre de 2026 · 18:00 h
Auditori Caló de s'Oli (Sant Josep)
COLABORA
Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia
PONENTES
Consuelo Antúnez
Presidenta de Eivissa y vicepresidenta de Baleares de la Asociación de Constructores de Baleares
David Berlanga
Presidente del Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de les Illes Balears (COETIB)
Juan Tur
Interventor del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de las Islas Baleares (COEIB)
Lluís Oliva
Presidente del Colegio Oficial de Arquitectos de Ibiza y Formentera (COAIB)
Mar Pacheco
Presidenta del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Ibiza y Formentera (COAATEEEF)
APORTE DE DATOS
Antonio Calvo y Juan Planells
Ibiza Observatorio Edificación
MODERACIÓN
Xavier Jiménez
Director de Construnews
ORGANIZAN
Ibiza Observatorio Edificación
construnews
PATROCINAN
GRUPO POLICLÍNICA
Parrot CONSTRUCCIÓN
INSTALACIONES AREVALO
LAND ED IN IBIZA
SERVICIOS PALAU
ACS arquitectura construcción servicios

Índice

1. OBJETO Y FINALIDAD. 06
1.1. Metodología de cálculo del PEI y del ICCI. 06

2. POBLACIÓN REAL Y EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA. 07
2.1. Población residente. 07
2.2. Proyección de crecimiento. 07
2.3. Demanda potencial de viviendas. 08
2.4. ICCI demográfico de referencia. 09

3. POBLACIÓN EQUIVALENTE INSULAR. 09
3.1. Fórmula general. 09
3.2. Cálculo inicial sin coeficientes diferenciados. 09
3.3. ICCI global provisional. 10

4. DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN PRESENTE EN IBIZA. 10
4.1. Modelo de alojamiento y presión humana. 10
4.2. Capacidad residencial. 10
4.3. Capacidad turística. 11
4.4. Capacidad total residencial y turística. 11
4.5. Comparación con la población máxima de agosto. 11
4.6 Resumen por grandes grupos. 12
4.7 ICCI de presión turística sobre la isla. 12

5. CAPACIDAD PRUDENCIAL DE IBIZA POR RECURSOS. 12
5.1. Tabla general de PEI e ICCI. 12
5.2. ICCI global provisional. 13
5.3. Criterio de decisión. 13

6. ÍNDICE DE AGUA. 14
6.1. Datos. 14
6.2. Capacidad teórica. 14
6.3. Capacidad prudencial. 14
6.4. Demanda teórica máxima. 14
6.5. ICCI hídrico. 14

7. ÍNDICE DE SANEAMIENTO. 15
7.1. Datos. 15
7.2. Capacidad prudencial. 15
7.3. Demanda teórica. 15
7.4. ICCI de saneamiento. 15

8. ÍNDICE DE ENERGÍA. 16
8.1. Datos. 16
8.2. Consumo equivalente. 16
8.3. Potencia prudencial. 16
8.4. PEI energética. 17
8.5. ICCI energético. 17

9. ÍNDICE DE RESIDUOS: CA NA PUTXA. 18
9.1. Producción y tratamiento. 18
9.2. Capacidades nominales de tratamiento. 18
9.3. Producción unitaria adoptada. 18
9.4. PEI de residuos generados en Ibiza. 18
9.5. PEI de residuos recibidos en Ca na Putxa. 19
9.6. Tabla comparativa. 19
9.7. ICCI comparativo de generación. 19
9.8. Indicador de vertido. 19
9.9. ICCI real del sistema de residuos. 19
9.10. Problema. 20
9.11. Solución. 20
9.12. Relación con la vivienda. 20

10. ÍNDICE DE MOVILIDAD. 21
10.1. Datos. 21
10.2. Cálculo teórico del ICCI. 21
10.3. Fórmula para el cálculo definitivo. 21

11. ÍNDICE TERRITORIAL Y PLAYAS. 22
11.1. Datos de Platges de Comte. 22
11.2. ICCI de ocupación. 22
11.3. PEI territorial. 22

12. ÍNDICE SANITARIO. 23
12.1 Datos sanitarios localizados. 23
12.2. Cálculo preliminar de presión sanitaria. 23
12.3 Cálculo provisional del ICCI sanitario. 24

13. ÍNDICE DE EDUCACIÓN. 25
13.1. Datos. 25
13.2. Relación alumnos/profesor. 25
13.3. Proyección de demanda. 25
13.4. ICCI educativo. 26

14. ÍNDICE DE SEGURIDAD Y EMERGENCIAS. 27
14.1. Datos. 27
14.2. Cálculo de presión relativa. 27
14.3. Escenario de dotación proporcional. 27
14.4. ICCI de seguridad. 27

15. CAPACIDAD RESIDENCIAL EXISTENTE. 28
15.1. Capacidad residencial. 28
Cálculo del PEI residencial. 28
15.2. Cálculo del ICCI residencial. 28

16. PROPUESTA: ELIMINAR PROGRESIVAMENTE EL ALQUILER TURÍSTICO VACACIONAL EN VIVIENDAS. 29
16.1. Modelo turístico propuesto. 29
16.2. Capacidad turística. 29
16.3. Escenarios de recuperación. 30
16.4. Efecto sobre la presión humana. 30

17. VIVIENDAS VACÍAS. 30
17.1. Problema. 30
17.2. Propuesta. 31
17.3. Capacidad residencial potencial. 31
17.4. Cálculo de la PEI residencial ampliada. 31

18. ¿PUEDE RESOLVERSE LA DEMANDA DE VIVIENDA SIN NUEVA CONSTRUCCIÓN?. 32
Cálculo del PEI para 2050. 32

19. ANALISIS DE LAS VPO-VIVIENDAS DE PROTECION OFICIAL, COMO ALTERNATIVA A LA SOLUCION HABITACIONAL. 34
19.1. Introducción. 34
19.2. Precios de Viviendas de Protección Oficial (VPO). 34
19.3 Precio Concertado. 34
19.4 Venta y Alquiler según Calificación Energética. 34
19.5 Alquiler en Derecho de Superficie. 34
19.6. Comparativa de Coste de Viviendas (100 m²). 35

20. PROGRAMA PÚBLICO DE ALQUILER ASEQUIBLE Y GARANTIZADO. 36
20.1. Objetivo. 36
20.2. Criterio de asequibilidad. 36
20.3. Fórmula de alquiler asequible. 37
20.4. Ejemplos. 37
20.5. Garantías públicas. 37
20.6. Ejemplo económico. 37
20.7. Cálculo del coste público. 37
20.8. ICCI de asequibilidad. 38

21. PROPUESTA DE REGULACIÓN DE LA PRESIÓN TURÍSTICA. 38
21.1. Justificación. 38
21.2. Cálculo del ICCI. 38
21.3. Diferencia equivalente. 39
21.4. Medidas propuestas. 39
21.5. Indicadores de control. 39
21.6. Precisión jurídica. 40

22. PROGRAMA DE ACTUACIONES PRIORITARIAS. 40
22.1. Programa de seguimiento del ICCI. 40
22.2. Criterio de actuación. 41

23. CONCLUSIONES GENERALES. 41

CONCLUSIÓN FINAL. 42

24. FUENTES Y DOCUMENTACIÓN DE REFERENCIA. 43

Patrocinadores

Parrot CONSTRUCCIÓN

INSTALACIONES AREVALO

LAN DED — IN IBIZA

SERVICIOS PALAU

ACS Ibiza architectural computers system

PLANELLS ARQUITECTURA TECNICA, S.L.P.U.

GRUPO POLICLÍNICA

1 OBJETO Y FINALIDAD.

El objetivo es determinar cuántas personas puede atender Ibiza de manera sostenible y proponer soluciones para sus principales problemas de agua, saneamiento, residuos, movilidad, territorio, servicios públicos y vivienda.

El estudio plantea tres preguntas:

1. ¿Cuántas personas están presentes simultáneamente en Ibiza?
2. ¿Qué capacidad tienen los recursos e infraestructuras de la isla?
3. ¿Cómo resolver la demanda de vivienda y ordenar el turismo sin aumentar innecesariamente las construcciones y la presión sobre el territorio?

La propuesta central consiste en aprovechar las viviendas existentes, recuperar las destinadas al alquiler turístico vacacional y orientar el alojamiento turístico comercial hacia establecimientos hoteleros y otras modalidades turísticas específicas.

La regulación deberá desarrollarse mediante los instrumentos jurídicos correspondientes y respetando los derechos y situaciones legalmente protegidos.

1.1 Metodología de cálculo del PEI y del ICCI.

Se establecen dos indicadores complementarios:

PEI — Población Equivalente Insular: número de personas equivalentes cuya demanda representa el consumo o utilización de un recurso.

ICCI — Índice de Capacidad de Carga Insular: porcentaje de utilización de la capacidad prudencial de cada recurso o infraestructura.

Se propone la siguiente fórmula:

> **ICCI = (Demanda equivalente / Capacidad prudencial) × 100**

ICCI	Interpretación
Inferior al 80 %	Margen teórico amplio
Entre 80 % y 100 %	Aproximación al límite prudencial
Igual al 100 %	Capacidad prudencial alcanzada
Entre 100 % y 120 %	Superación del límite prudencial
Superior al 120 %	Superación elevada del límite prudencial

Estos intervalos son criterios de interpretación propuestos para este estudio, no umbrales legales.

Para los recursos expresados en personas equivalentes:

> **ICCI sectorial = (PEI de demanda / PEI máxima prudencial del recurso) × 100**

Se utilizarán dos referencias:

- Población residente de referencia: 160.000 personas.
- Máxima presión humana considerada: 317.000 personas.

La cifra de 317.000 constituye el dato de población máxima de Ibiza en agosto de 2025 fue de 316.843 personas, equivalente a las 317.000 personas que estamos utilizando en nuestro estudio de capacidad de carga insular. La fuente estadística original es el Instituto de Estadística de las Illes Balears (IBESTAT). Cuando existan datos de consumo real se utilizarán preferentemente estos.

El ICCI global no se calculará mediante una media. Se identificará el recurso esencial que primero alcance su límite prudencial.

2 POBLACIÓN REAL Y EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA.

2.1 Población residente.

Indicador	Habitantes
Población de referencia 2024	161.485
Población oficial a 1 de enero de 2025	163.755
Incremento	2.270
Crecimiento aproximado	1,4 %

El crecimiento de la población permanente incrementa las necesidades de vivienda, agua, saneamiento, educación, sanidad y movilidad. No debe confundirse este crecimiento con el número de turistas que llegan a Ibiza.

2.2 Proyección de crecimiento.

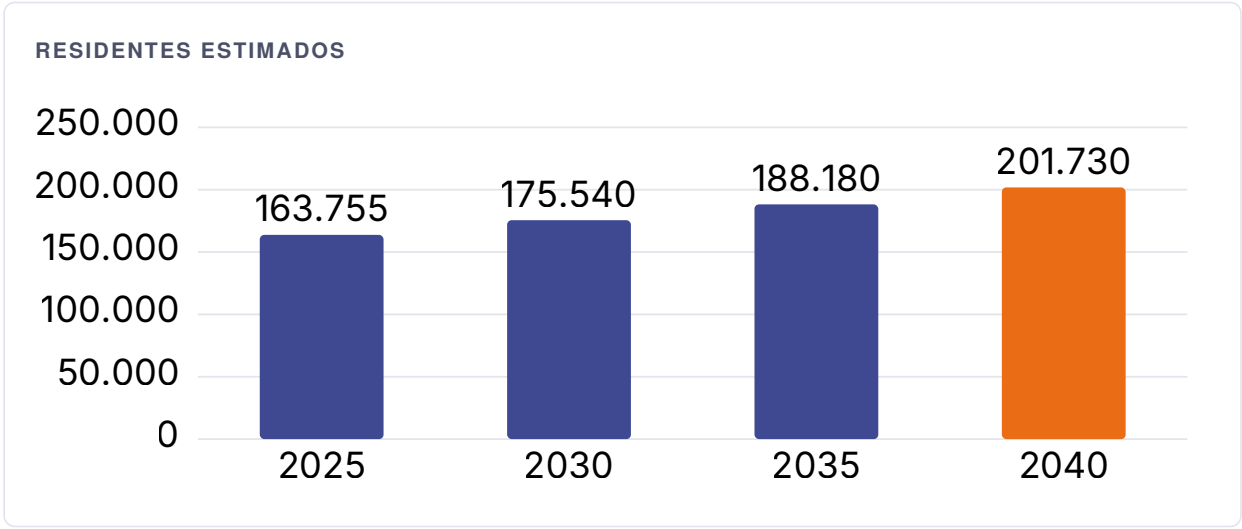
Se utiliza como escenario una tasa anual constante del 1,4 %.

> **Población futura = $163.755 \times (1{,}014)^{n}$**

Donde n representa los años transcurridos desde 2025.

Año	Residentes estimados	Incremento sobre 2025
2025	163.755	—
2030	175.540	11.785
2035	188.180	24.425
2040	201.730	37.975

Estas cifras son escenarios aproximados, no previsiones oficiales.



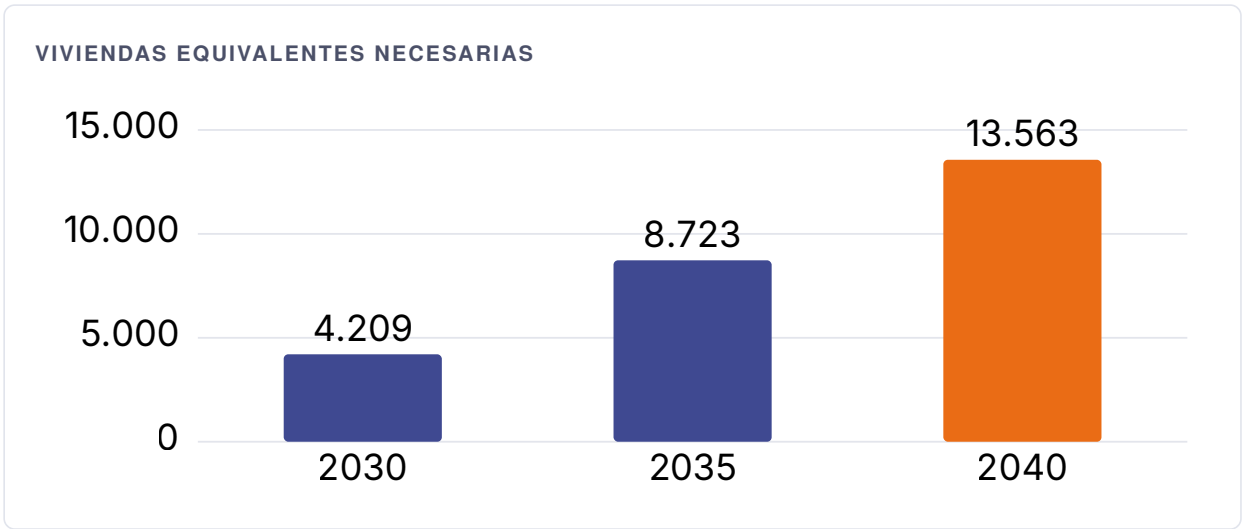
2.3 Demanda potencial de viviendas.

Se utiliza una ocupación de 2,8 personas por vivienda.

> **Viviendas necesarias = Incremento de residentes / 2,8**

Horizonte	Nuevos residentes	Viviendas equivalentes necesarias
2030	11.785	4.209
2035	24.425	8.723
2040	37.975	13.563

No representan la demanda residencial insatisfecha actual, sino una necesidad matemática adicional bajo los supuestos establecidos.



2.4 ICCI demográfico de referencia.

Como ejercicio comparativo se utiliza el umbral insular provisional de 240.000 PEI.

Año	Residentes proyectados	Relación respecto a 240.000
2025	163.755	68,2 %
2030	175.540	73,1 %
2035	188.180	78,4 %
2040	201.730	84,1 %

Esta relación no representa un ICCI ambiental completo, porque falta añadir la población turística y temporal.

> **Conclusión:** el crecimiento residencial reduce el margen disponible para los visitantes y demás población temporal si las capacidades de los recursos permanecen constantes.

Fuentes: *INE; estadísticas de población y cálculos demográficos del estudio.*

3 POBLACIÓN EQUIVALENTE INSULAR.

La PEI mide la presión que ejercen las personas sobre los recursos de Ibiza.

Se consideran cinco colectivos:

- Residentes habituales.
- Turistas alojados.
- Ocupantes de segundas residencias.
- Trabajadores temporales.
- Excursionistas y visitantes de un día.

3.1 Fórmula general.

$$PEI = R + (T \times Ct) + (SR \times Csr) + (TT \times Ctt) + (ED \times Ced)$$

Donde los coeficientes representan la presión relativa de cada colectivo.

Cada recurso necesita coeficientes propios.

Por ejemplo, un excursionista puede consumir menos agua que un residente, pero ejercer una presión importante sobre playas y carreteras.

3.2 Cálculo inicial sin coeficientes diferenciados.

Tomando provisionalmente un coeficiente igual a uno:

> **PEI de referencia máxima = 317.000 personas equivalentes.**

Esta equivalencia permite realizar comparaciones iniciales, pero debe sustituirse por consumos reales cuando estén disponibles.

3.3 ICCI global provisional.

Se utiliza la capacidad prudencial de referencia de 240.000 PEI.

> **ICCI global provisional = 317.000 / 240.000 × 100 = 132,1 %.**

Indicador	Valor
Presión humana máxima	317.000
Capacidad prudencial provisional	240.000
Exceso equivalente	77.000
ICCI provisional	**132,1 %**

El resultado señala una superación teórica del 32,1 % respecto al umbral adoptado.

> **Conclusión:** la presión humana máxima considerada es superior a la capacidad prudencial inicial. *Es necesario validar los indicadores sectoriales antes de establecer límites vinculantes.*

4 DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN PRESENTE EN IBIZA.

4.1 Modelo de alojamiento y presión humana.

Cálculo de la capacidad residencial y turística de Ibiza

Mantenemos el coeficiente de 2,8 personas por vivienda y descontamos las viviendas turísticas vacacionales para evitar contabilizarlas dos veces.

4.2 Capacidad residencial.

Tipo de vivienda	N.º viviendas	Personas (× 2,8)
Viviendas principales	41.332	115.730
Segundas residencias	21.849	61.177
Viviendas vacías (excluidas)	15.732	0
Total computable	**63.181**	**176.907**

4.3 Capacidad turística.

Tipo de alojamiento	Plazas / personas
Alojamientos turísticos reglados, excluidas viviendas vacacionales	77.857
Viviendas turísticas vacacionales (ETV)	18.558
Total plazas turísticas	**96.415**

4.4 Capacidad total residencial y turística.

Concepto	Personas
Capacidad de viviendas principales y secundarias	176.907
Capacidad de alojamientos turísticos reglados	77.857
Capacidad de viviendas turísticas vacacionales	18.558
TOTAL CAPACIDAD TEÓRICA	**273.322**

CAPACIDAD RESIDENCIAL Y TURÍSTICA TEÓRICA DE IBIZA **273.322 personas**

4.5 Comparación con la población máxima de agosto.

Indicador	Personas
Capacidad teórica calculada	273.322
Población máxima registrada en agosto de 2025 (IPH)	316.843
Diferencia * Otros colectivos y diferencias de ocupación	43.521

Esta diferencia de otros colectivos se puede clasificar en:

Colectivo	Personas estimadas	%
Invitados adicionales en primeras residencias	12.000	27,6 %
Invitados adicionales en segundas residencias	18.000	41,4 %
Excursionistas y cruceristas	5.000	11,5 %
Transeúntes, trabajadores temporales y otros	8.521	19,6 %
Total diferencia distribuida	**43.521**	**100 %**

Fuente: Ibiza Travel, datos difundidos en Gaceta del Turismo, 2026. Contraste con Hosteltur y el Observatorio de la Vivienda de las Illes Balears.

La fuente estadística principal es el Instituto Nacional de Estadística (INE), Censo de Población y Viviendas de 2021. Instituto de Estadística de las Illes Balears (IBESTAT). Indicador de Presión Humana. AETIB — Estadísticas turísticas y cruceristas de agosto de 2025.

4.6 Resumen por grandes grupos.

Grupo de población	Personas	%
Residentes y ocupantes de primeras y segundas residencias	176.907	55,83 %
Turistas en establecimientos reglados y viviendas vacacionales	96.415	30,43 %
Población adicional estimada	43.521	13,74 %
TOTAL	**316.843**	**100 %**

La PEI máxima del escenario se obtiene sumando la capacidad residencial y turística y la población flotante adicional estimada 316.843 por redondeo 317.000 Personas

4.7 ICCI de presión turística sobre la isla.

Se mantiene como referencia provisional el umbral de capacidad insular de 240.000 personas, pendiente de justificación mediante el análisis de los recursos e infraestructuras.

> ICCI= PEI / Capacidad de referencia x 100

> ICCI= 316.843/240.000 x 100 =132,02 %

Fuentes: *IBESTAT, FRONTUR e Índice de Presión Humana; registros turísticos.*

5 CAPACIDAD PRUDENCIAL DE IBIZA POR RECURSOS.

5.1 Tabla general de PEI e ICCI.

Recurso	PEI prudencial o equivalente	ICCI teórico con 317.000 personas
Agua	239.040	132,6 %
Saneamiento	244.424 HE	129,7 %*
Energía	400.000	79,3 %
Residuos de Ibiza	266.992 PEI de generación	111,2 % de generación respecto a 240.000 PEI; ICCI de capacidad pendiente
Residuos recibidos en Ca na Putxa, Ibiza y Formentera	306.986 PEI de generación	ICCI de capacidad pendiente
Movilidad	255.000–270.000	117,4–124,3 %
Territorio y playas	Variable individualizada	Indicadores locales
Sanidad	760 camas	Sector público.
Educación	483 incremento de acuerdo a la población prevista.	Sector público.

Recurso	PEI prudencial o equivalente	ICCI teórico con 317.000 personas
Seguridad	674 aumento de efectivos para la población prevista.	Sector público.

*En saneamiento, el 129,7 % es una comparación ilustrativa que supone un habitante equivalente de carga por persona presente. Debe sustituirse por la carga contaminante real.

En residuos, los 266.992 PEI de Ibiza y los 306.986 PEI recibidos en Ca na Putxa representan la población equivalente a la generación anual de residuos calculada a razón de 1,5 kg/persona/día. No son capacidades máximas de tratamiento ni límites sostenibles acreditados.

5.2 ICCI global provisional.

El agua presenta el menor límite prudencial cuantificado:

> **PEI global provisional = 239.040 ≈ 239.000 personas equivalentes.**

> **ICCI global provisional = 317.000 / 239.040 × 100 = 132,6 %.**

El resultado es provisional porque existen recursos esenciales todavía no cuantificados.

5.3 Criterio de decisión.

No deben promediarse las capacidades de los distintos sistemas.

Si el agua admite prudentemente 239.000 personas equivalentes y la energía 400.000, la mayor capacidad energética no compensa la limitación hídrica.

> **Conclusión:** el primer límite cuantificado es el agua. La capacidad definitiva podría ser inferior si los indicadores pendientes resultasen más restrictivos.

6 ÍNDICE DE AGUA.

PEI prudencial: 239.040.

6.1 Datos.

Concepto	Valor
Disponibilidad considerada	66.400 m³/día
Dotación de referencia	250 litros/persona/día
Reserva prudencial	10 %
Presión humana máxima	317.000 personas

6.2 Capacidad teórica.

> 66.400.000 litros/día / 250 litros/persona/día = **265.600 PEI**.

6.3 Capacidad prudencial.

> 66.400.000 × 0,90 = 59.760.000 litros/día.

> 59.760.000 / 250 = **239.040 PEI**.

6.4 Demanda teórica máxima.

> 317.000 × 250 litros/día = **79.250.000 litros/día**.

Equivale a 79.250 m³/día.

6.5 ICCI hídrico.

> 79.250 / 59.760 × 100 = **132,6 %**.

Indicador	Resultado
Capacidad prudencial	59.760 m³/día
Demanda máxima teórica	79.250 m³/día
Diferencia	19.490 m³/día
ICCI agua	**132,6 %**

PROBLEMA

La demanda teórica máxima supera la capacidad prudencial del modelo.

El resultado depende de que la disponibilidad y la dotación utilizadas representen adecuadamente el abastecimiento real.

SOLUCIONES

Reducir fugas, mejorar las desaladoras, reutilizar agua depurada, proteger acuíferos , fomentar el ahorro, regular y controlar los consumos desproporcionados.

> **Conclusión:** el agua constituye el primer límite prudencial cuantificado y debe condicionar las decisiones de crecimiento.

Fuentes: *datos de capacidad de abastecimiento del modelo; contraste pendiente con ABAQUA y Dirección General de Recursos Hídricos.*

7 ÍNDICE DE SANEAMIENTO.

Capacidad prudencial: 244.424 habitantes equivalentes.

7.1 Datos.

Concepto	Valor
Capacidad conjunta de diseño	305.530 HE
Reserva prudencial	20 %
Presión humana máxima	317.000 personas

7.2 Capacidad prudencial.

> 305.530 × 0,80 = **244.424 HE**.

7.3 Demanda teórica.

Se adopta provisionalmente:

> 317.000 personas × 1 HE/persona = **317.000 HE**.

Esta equivalencia debe contrastarse con las cargas contaminantes reales.

7.4 ICCI de saneamiento.

> 317.000 / 244.424 × 100 = **129,7 %**.

Indicador	Resultado
Capacidad prudencial	244.424 HE
Demanda teórica	317.000 HE
Diferencia	72.576 HE
ICCI saneamiento	**129,7 %**

PROBLEMA

La demanda teórica supera la capacidad prudencial de diseño.

Además, deben considerarse la distribución territorial de las depuradoras y las variaciones estacionales.

SOLUCIONES

Modernizar depuradoras, mejorar redes, reducir infiltraciones y aumentar y establecer la reutilización del agua en las instalaciones turísticas.

> **Conclusión:** el saneamiento aparece como otro factor limitante próximo al agua, sujeto a la comprobación de cargas reales.

Fuente: *ABAQUA, capacidades de diseño y funcionamiento, pendientes de contraste actualizado.*

8 ÍNDICE DE ENERGÍA.

PEI teórica: aproximadamente 400.000.

8.1 Datos.

Concepto	Valor
Potencia teórica considerada	370 MW
Demanda máxima de referencia	234,4 MW
Reserva prudencial	20 %
Presión humana máxima	317.000 personas

8.2 Consumo equivalente.

> 234.400 kW / 317.000 = **0,739 kW por persona equivalente**.

8.3 Potencia prudencial.

> 370 MW × 0,80 = **296 MW**.

8.4 PEI energética.

296.000 kW / 0,739 kW/persona ≈ **400.000 PEI**.

8.5 ICCI energético.

> 234,4 MW / 296 MW × 100 = **79,2 %**.

Indicador	Resultado
Potencia prudencial	296 MW
Demanda de referencia	234,4 MW
Margen teórico	61,6 MW
ICCI energía	**79,2 %**

PROBLEMA

La energía presenta un margen teórico superior al de otros recursos.

Sin embargo, debe verificarse la potencia firme disponible y la evolución de las demandas de desalación, climatización y movilidad eléctrica y ampliación de instalaciones industriales.

SOLUCIONES

Obligación en determinadas actividades económicas la instalación y aportación de energías renovables, almacenamiento, eficiencia energética y mejora de interconexiones.

> **Conclusión:** la energía no aparece como el primer factor limitante del modelo.

Fuente: *Red Eléctrica, datos de potencia y demanda que deben actualizarse.*

9 ÍNDICE DE RESIDUOS: CA NA PUTXA.

PEI de generación de residuos de Ibiza: aproximadamente 267.000.

PEI máxima sostenible del sistema: pendiente de determinar.

9.1 Producción y tratamiento.

Indicador de 2025	Toneladas anuales
Residuos generados en Ibiza	146.178
Residuos recibidos en Ca na Putxa de Ibiza y Formentera	168.075
Residuos depositados en vertedero	102.551
Porcentaje de entradas depositadas	61 %

9.2 Capacidades nominales de tratamiento.

Línea	Toneladas/año
Residuos municipales mezclados	120.000
Envases ligeros	6.000
Materia orgánica	20.000
Lodos	20.000
Poda	6.000
Voluminosos	2.000
Suma nominal	**174.000**

Estas capacidades corresponden a diferentes líneas y no representan la capacidad disponible para enterrar residuos.

9.3 Producción unitaria adoptada.

Se utiliza:

1,5 kg por persona y día.

Producción anual por persona:

> 1,5 × 365 = **547,5 kg/año = 0,5475 t/año**.

9.4 PEI de residuos generados en Ibiza.

> 146.178.000 kg / 547,5 kg/persona/año = **266.992 PEI aproximadamente**.

9.5 PEI de residuos recibidos en Ca na Putxa.

> 168.075.000 kg / 547,5 kg/persona/año = **306.986 PEI aproximadamente**.

Esta segunda cifra incluye Ibiza y Formentera.

9.6 Tabla comparativa.

Concepto	Toneladas/año	PEI equivalente
Generación de Ibiza	146.178	266.992
Entradas de Ca na Putxa, Ibiza y Formentera	168.075	306.986
Residuos depositados en vertedero	102.551	187.308
Producción para 240.000 PEI	131.400	240.000
Producción para 317.000 PEI	173.558	317.000

9.7 ICCI comparativo de generación.

Para una referencia de 240.000 PEI:

> 240.000 × 0,5475 = **131.400 toneladas anuales**.

Comparación con la generación registrada en Ibiza:

> 146.178 / 131.400 × 100 = **111,2 %**.

Indicador	Resultado
Producción teórica para 240.000 PEI	131.400 t/año
Producción considerada de Ibiza	146.178 t/año
Diferencia	14.778 t/año
Índice comparativo de generación	**111,2 %**

Este 111,2 % no es un ICCI de capacidad de tratamiento. Es la relación entre los residuos generados y la producción teórica de una población de 266.992 personas equivalentes.

9.8 Indicador de vertido.

> 102.551 / 168.075 × 100 = **61,0 %**.

Este porcentaje indica la proporción de residuos recibidos que termina en vertedero, no el porcentaje de capacidad física ocupada.

9.9 ICCI real del sistema de residuos.

Para determinarlo será necesario conocer:

- Capacidad anual efectiva de tratamiento por fracciones.
- Cantidad efectivamente reciclada o valorizada.
- Capacidad autorizada de eliminación.

- Volumen útil restante de Ca na Putxa.
- Densidad de compactación y necesidades de cobertura.
- Capacidad y continuidad del traslado de rechazo a Mallorca.
- Distribución mensual de los residuos.

La fórmula será:

> **ICCI residuos = Demanda anual de gestión / Capacidad anual efectiva y comparable × 100**

Debe calcularse por cada fase del sistema para no sumar capacidades incompatibles.

9.10 Problema.

Ca na Putxa se aproxima al agotamiento de su capacidad de vertido.

La elevada cantidad de residuos depositados compromete su vida útil.

9.11 Solución.

Reducir la producción, aumentar el reciclaje y evaluar la consolidación del traslado del rechazo a Son Reus, Mallorca. Establecer la obligación de reciclaje de residuos en los mayores productores mediante sistemas autónomos y privados.

El traslado comenzó en julio de 2026.

Una prueba piloto equivalente a 33.000 toneladas anuales permitiría, en una simulación sin cambios en las demás condiciones, reducir aproximadamente un 32 % el volumen depositado respecto a 2025.

9.12 Relación con la vivienda.

La nueva construcción genera residuos de obra y demolición.

Las nuevas viviendas ocupadas generan residuos domésticos y aumentan las necesidades de recogida y tratamiento.

La rehabilitación también produce residuos, pero puede evitar parte del impacto de nuevas urbanizaciones.

> **Conclusión:** la generación de residuos de Ibiza equivale teóricamente a unos 267.000 habitantes a razón de 1,5 kg diarios. Este dato refuerza la necesidad de reducir la generación y mejorar el tratamiento, pero no permite fijar todavía la PEI máxima sostenible del sistema.

Fuentes: Consell d'Eivissa; Área Ambiental de Ca na Putxa; Consell de Mallorca; documentación del traslado a Son Reus.

10 ÍNDICE DE MOVILIDAD.

PEI orientativa: 255.000–270.000.

10.1 Datos.

Concepto	Valor
Vehículos registrados considerados	160.835
Movilidad privada estival de referencia	87.449 vehículos/día
Capacidad PEI simulada	255.000–270.000

10.2 Cálculo teórico del ICCI.

Con una capacidad de 255.000 PEI:

> 317.000 / 255.000 × 100 = **124,3 %**.

Con una capacidad de 270.000 PEI:

> 317.000 / 270.000 × 100 = **117,4 %**.

Escenario	Capacidad PEI	ICCI
Capacidad inferior	255.000	124,3 %
Capacidad superior	270.000	117,4 %

Los límites de 255.000–270.000 son simulaciones y no capacidades viarias demostradas mediante aforos.

10.3 Fórmula para el cálculo definitivo.

> **ICCI movilidad = Demanda diaria de desplazamientos / Capacidad viaria prudencial diaria × 100**

Para aplicarla se necesitan desplazamientos por persona, ocupación de vehículos, reparto modal y capacidad de las carreteras.

PROBLEMA

La movilidad presenta saturación estacional en determinadas carreteras y aparcamientos.

SOLUCIONES

Mejor transporte público, regulación de vehículos turísticos, aparcamientos disuasorios y reducción de desplazamientos innecesarios. Aplicación a los vehículos de alquiler o de transporte privado, la restricción en base al pago del impuesto de circulación en la isla como obligatorio.

> **Conclusión:** la movilidad presenta una posible superación de capacidad en los escenarios estudiados, pendiente de validación mediante aforos.

Fuentes: *Consell d'Eivissa y DGT.*

11 ÍNDICE TERRITORIAL Y PLAYAS.

PEI insular: pendiente de cuantificación.

11.1 Datos de Platges de Comte.

Indicador	Personas
Capacidad física estimada	537
Ocupación observada	1.513

11.2 ICCI de ocupación.

1.513 / 537 × 100 = **281,8 %**.

Indicador	Resultado
Capacidad estimada	537
Ocupación observada	1.513
Exceso de personas	976
ICCI local	**281,8 %**

La ocupación observada equivale a aproximadamente 2,82 veces la capacidad estimada.

11.3 PEI territorial.

La capacidad de cada playa o espacio natural debe calcularse individualmente.

Para obtener una PEI territorial insular se necesitan:

- Superficie útil de cada espacio.
- Densidad de ocupación admisible.
- Tiempo de permanencia.
- Distribución horaria.
- Capacidad de accesos y aparcamientos.
- Sensibilidad ambiental.

PROBLEMA

La saturación no se distribuye uniformemente.

SOLUCIONES

Regular accesos, controlar aparcamientos, proteger espacios sensibles y establecer capacidades específicas por zona.

> **Conclusión:** el ICCI de Platges de Comte evidencia una saturación localizada, pero no permite extrapolar automáticamente ese porcentaje al conjunto de Ibiza.

Fuentes: *estudios de capacidad y ocupación de playas; Consell d'Eivissa.*

12 ÍNDICE SANITARIO.

12.1 Datos sanitarios localizados.

Indicador	Dato	Referencia
Camas hospitalarias de Can Misses	323	Estadística hospitalaria 2024, reproducida por espera
Urgencias atendidas en Can Misses en 2024	60.940	Estadística hospitalaria 2024
Médicos de urgencias en plantilla, septiembre 2025	26	IB-Salut
Plazas orgánicas de médicos de urgencias	32	IB-Salut
Profesionales de Can Misses, noviembre 2025	1.400	Govern balear

Las 323 camas son una cifra de capacidad hospitalaria declarada para 2024; no equivalen necesariamente a camas operativas en agosto. Además, Can Misses atiende también a Formentera, por lo que debe corregirse el ámbito territorial antes de calcular un índice exclusivo para Ibiza.

12.2 Cálculo preliminar de presión sanitaria.

Podemos obtener un primer indicador de presión demográfica sobre las camas hospitalarias, utilizando las 323 camas como referencia.

Escenario	Personas por cama	Camas por 1.000 personas
Población censada: 164.000	508	1,97
PEI residencial y turística: 273.322	846	1,18
PEI máxima teórica: 316.843	981	1,02

Disponibilidad teórica de camas hospitalarias · Camas por 1.000 personas de población equivalente

12.3 Cálculo provisional del ICCI sanitario.

Como referencia comparativa, el Ministerio de Sanidad pública para 2024 una dotación de 2,4 camas hospitalarias en funcionamiento del Sistema Nacional de Salud por cada 1.000 habitantes en España.

Ministerio de Sanidad

Si aplicamos provisionalmente esa tasa a nuestra PEI máxima:

> Camas de referencia=316.843 x 2,4 / 1.000=760,42

Frente a las 323 camas declaradas:

> ICCI =760,42 / 323 x 100 =235,42 %

Indicador	Resultado
Camas de referencia para la PEI máxima	760
Camas hospitalarias declaradas	323
Diferencia aproximada	437
Índice comparativo de presión sobre camas	**235,42 %**

Este cálculo es orientativo, no un ICCI sanitario definitivo: compara camas hospitalarias declaradas con una tasa nacional de camas públicas en funcionamiento, por lo que las magnitudes no son plenamente homogéneas. Tampoco incluye todos los recursos sanitarios públicos y privados ni ajusta las necesidades asistenciales de residentes y turistas.

Cálculo de la Población Equivalente Insular (PEI) sanitaria de Ibiza.

La PEI sanitaria representa la población que puede atender el sistema sanitario insular, tomando como referencia sus recursos asistenciales y una dotación sanitaria por habitante.

Para este cálculo inicial utilizamos las 323 camas hospitalarias de Can Misses y la referencia de 2,4 camas por cada 1.000 habitantes, que veníamos manejando.

La fórmula es:

> PEI sanitaria = Camas disponibles x 1.000 / Camas de referencia por 1.000 habitantes

> PEI = 323 x1.000 / 2,4

PEI SANITARIA TEÓRICA — CAMAS HOSPITALARIAS ESTÁ DISEÑADO PARA

134.583 personas

Comparación de la PEI sanitaria con la PEI insular.

Indicador	Personas
PEI sanitaria teórica	134.583
Población censada de referencia	164.000
PEI residencial y turística	273.322
PEI máxima teórica con población flotante	316.843

Capacidad poblacional equivalente según la dotación de referencia adoptada.

Esta cifra es una equivalencia de dotación hospitalaria, no el número máximo de personas que el sistema sanitario puede atender realmente. Existe una gran deficiencia asistencial con respecto a la Península.

SOLUCIONES

Reforzar personal, medios y servicios estacionales y facilitar alojamiento a los profesionales.

> **Conclusión:** el ICCI sanitario no puede determinarse sin datos asistenciales y capacidades reales.

Fuente: *IB-Salut.*

13 ÍNDICE DE EDUCACIÓN.

PEI educativa: pendiente.

13.1 Datos.

Indicador	Valor
Alumnos considerados	19.268
Profesores considerados	2.082

13.2 Relación alumnos/profesor.

> 19.268 / 2.082 = **9,25 alumnos por profesor**.

Es una relación agregada de referencia, no una ratio legal de aula ni una medida suficiente de capacidad escolar.

13.3 Proyección de demanda.

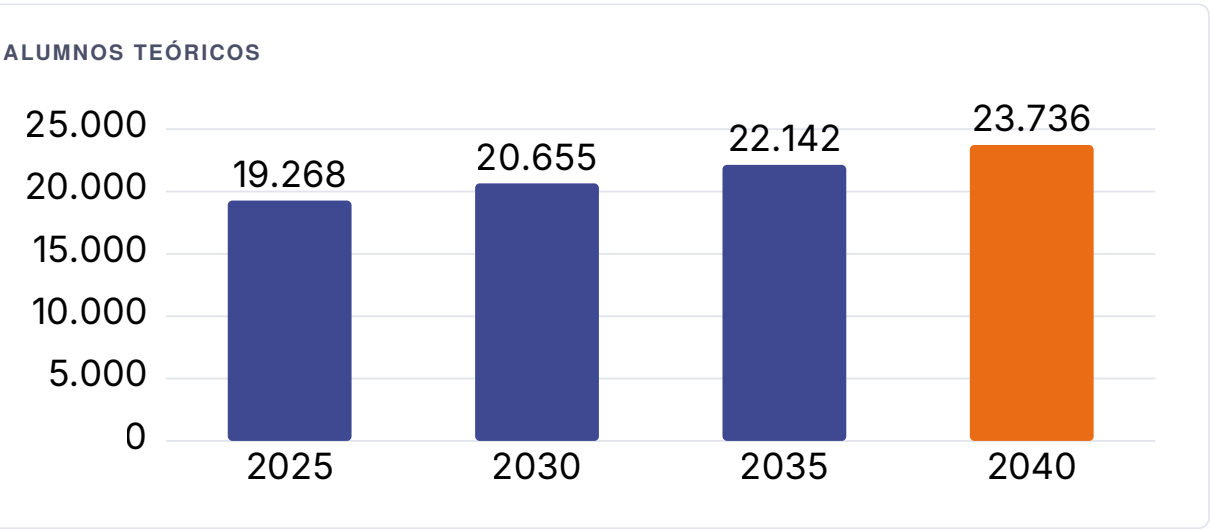
Se plantea un escenario de crecimiento proporcional del alumnado al crecimiento residencial.

Tomando como referencia 163.755 residentes:

> **Alumnos futuros = 19.268 × Población futura / 163.755**

Año	Residentes del escenario	Alumnos teóricos
2025	163.755	19.268
2030	175.540	20.655
2035	188.180	22.142
2040	201.730	23.736

Estas cifras suponen que se mantiene constante la proporción de alumnos respecto a la población.



13.4 ICCI educativo.

> **ICCI educación = Plazas escolares necesarias / Plazas escolares prudencialmente disponibles × 100**

PROBLEMA

El crecimiento de la población residente aumenta la demanda de escolarización. Si la capacidad educativa permanece constante, pueden producirse déficits de plazas, incremento de alumnos por aula y necesidades adicionales de profesorado.

SOLUCIONES

Planificar nuevos centros y ampliaciones, reforzar las plantillas docentes, facilitar alojamiento al profesorado desplazado y distribuir las inversiones según el crecimiento residencial de cada municipio.

> **Conclusión.** Con la dotación docente considerada, se establece una PEI educativa de referencia de 163.755 habitantes y un ICCI educativo de demanda del 123,19 % para 2040. Para mantener las ratios de partida serían necesarios aproximadamente 483 docentes adicionales.

La capacidad máxima educativa real deberá verificarse mediante el número de plazas disponibles por etapa, municipio y centro, junto con las necesidades de educación especial y apoyo.

Fuente: Conselleria d'Educació.

14 ÍNDICE DE SEGURIDAD Y EMERGENCIAS.

PEI de seguridad: pendiente de cuantificación.

14.1 Datos.

El modelo considera aproximadamente 340 policías locales.

Población de referencia	Policías locales por 1.000 personas
160.000	2,13
317.000	1,07

Estas cifras no incluyen todos los cuerpos de seguridad ni refuerzos estacionales.

14.2 Cálculo de presión relativa.

> 317.000 / 160.000 × 100 = **198,1 %**.

La población presente máxima equivale al 198,1 % de la población residente del modelo.

14.3 Escenario de dotación proporcional.

Si se pretendiera mantener la misma relación de policías locales por persona:

> 340 × 317.000 / 160.000 = **674 policías locales aproximadamente**.

La diferencia sería:

> 674 − 340 = **334 efectivos**.

Esta cifra es una simulación proporcional, no una recomendación de plantilla ni una obligación legal.

14.4 ICCI de seguridad.

Para obtener un ICCI real debe determinarse una capacidad prudencial basada en tiempos de respuesta, incidencias, riesgos y efectivos disponibles.

> **ICCI seguridad = Demanda operativa / Capacidad operativa prudencial × 100.**

PROBLEMA

La presión turística incrementa las necesidades de seguridad y emergencias.

SOLUCIONES

Coordinación, refuerzos y planificación de emergencias.

Conclusión: la relación de efectivos respecto a la población presente disminuye considerablemente en temporada alta, pero el ICCI definitivo requiere datos operativos.

Fuentes: *ayuntamientos, Ministerio del Interior y servicios de emergencias.*

15 CAPACIDAD RESIDENCIAL EXISTENTE.

15.1 Capacidad residencial.

Tipo de vivienda	N.º viviendas	Personas (× 2,8)
Viviendas principales	41.332	115.730
Segundas residencias	21.849	61.177
Viviendas vacías (excluidas)	15.732	0
Total computable	**63.181**	**176.907**

Cálculo del PEI residencial.

La Población Equivalente Insular residencial se obtiene multiplicando el número de viviendas computables por su ocupación teórica.

PEI residencial=63.181 x 2,8 = 176.907 personas.

Esta cifra no representa capacidad residencial disponible, porque incluye viviendas no principales, ocupadas estacionalmente o no aptas para residencia habitual.

15.2 Cálculo del ICCI residencial.

Para calcular el Índice de Capacidad de Carga Insular residencial (ICCI), utilizamos la población residente de referencia de nuestro estudio:

Población censada: 163.755 habitantes.

La fórmula es:

> ICCI residencial = Población residente / Capacidad residencial teórica x 100

> ICCI = 163.755 /176.907 x 100

ICCI RESIDENCIAL = 92,57 %

PROBLEMA

Ibiza presenta una importante proporción de segundas residencias respecto al parque de viviendas computables. Esta circunstancia puede reducir la disponibilidad de vivienda habitual y aumentar la presión estacional sobre las infraestructuras.

SOLUCIONES

Deben estudiarse medidas para incrementar la oferta de residencia habitual, movilizar viviendas vacías, recuperar el alquiler Turístico a vivienda residencial habitual, fomentar el alquiler de larga duración y dimensionar el crecimiento residencial conforme a los recursos disponibles.

Fuente: *INE, Censo de Viviendas, y datos de partida del modelo.*

16 PROPUESTA: ELIMINAR PROGRESIVAMENTE EL ALQUILER TURÍSTICO VACACIONAL EN VIVIENDAS.

16.1 Modelo turístico propuesto.

Se propone que el alojamiento turístico comercial se concentre en:

- Hoteles.
- Pensiones.
- Agroturismos.
- Hoteles rurales.

La propuesta excluye la comercialización turística de viviendas residenciales, tanto bajo la denominación de vivienda turística vacacional como mediante otras modalidades de alquiler turístico de corta duración que jurídicamente tengan esa consideración.

El objetivo es recuperar viviendas para residentes, trabajadores y personal esencial.

La aplicación requerirá estudiar el marco normativo, las autorizaciones existentes, los derechos de los titulares y los mecanismos de transición.

16.2 Capacidad turística.

Tipo de alojamiento	Personas = Plazas
Alojamientos turísticos reglados, excluidas viviendas vacacionales	77.857
Viviendas turísticas vacacionales (ETV)	18.558
Total plazas turísticas	**96.415**

Por tanto, se estima que las 18.600 plazas turísticas en ETV equivalen teóricamente a **4.650 viviendas**, susceptibles de destinarse a uso residencial permanente si se produjera su conversión y cumplieran los requisitos correspondientes.

Aplicando una ocupación de 2,8 personas por vivienda:

> 4.650 x 2,8=13.020 residentes

16.3 Escenarios de recuperación.

Reducción de plazas turísticas	Plazas retiradas	Viviendas recuperadas	Residentes alojables (2,8/ vivienda)
10 %	1.860	465	1.302
25 %	4.650	1.163 aprox.	3.255 aprox.
50 %	9.300	2.325	6.510
75 %	13.950	3.488 aprox.	9.765 aprox.
100 %	18.600	4.650	13.020
TOTAL POTENCIAL	**18.600**	**4.650**	**13.020**

La fila del 100 % representa el total potencial. Los escenarios anteriores son alternativos y no deben sumarse.

16.4 Efecto sobre la presión humana.

Si las 18.600 plazas turísticas estuvieran ocupadas y las viviendas recuperadas alojaran a 13.020 residentes, la diferencia aritmética sería de 5.580 personas.

No debe interpretarse como reducción real garantizada de la presión humana, porque depende de la ocupación efectiva, del origen de los nuevos residentes y del posible traslado de turistas a otros alojamientos.

CONCLUSIÓN

La recuperación de viviendas turísticas puede proporcionar hasta 4.650 viviendas existentes para uso residencial, sin construir nuevos edificios.

Es una solución potencialmente importante, pero debe combinarse con otras medidas para atender toda la demanda futura.

17 VIVIENDAS VACÍAS.

17.1 Problema.

> **Viviendas vacías = 15.732**

Una parte del parque residencial no se utiliza como vivienda habitual.

El INE permite identificar viviendas estadísticamente vacías a partir del consumo eléctrico.

Sin embargo, no todas están disponibles, son habitables o pueden incorporarse inmediatamente al alquiler.

17.2 Propuesta.

Crear un inventario insular de viviendas:

1. Vacías y habitables.
2. Necesitadas de rehabilitación.
3. De segunda residencia susceptibles de alquiler habitual.
4. Turísticas susceptibles de recuperación a vivienda habitual.
5. Metodología propuesta :

    5.1. Establecer un plazo de reconversión de 3 años para evitar la inseguridad jurídica.

    5.2. Creación de una Cedula de Habitabilidad turística, con renovación trienal obligatoria para verificar el numero de plazas concedidas.

    5.3. Obligatoriedad de calificación energética mediante Certificado de Eficiencia Energética mínimo letra C.

    5.4. Obligatoriedad de reutilización de aguas grises en red separativa dentro de la edificación.

    5.5. Eliminación de bañeras tipo Jacuzzi y griferías de pulsación regulada.

    5.6. Imponer una tasa municipal contributiva por la actividad económica proporcional a la declaración de ingresos ante la Agencia Tributaria de España, esto es, modificar la Ley de Actividades de las Islas Baleares.

Estos escenarios no representan una estimación de disponibilidad real.

Según los datos del parque residencial utilizados en el estudio, Ibiza dispone de 15.732 viviendas clasificadas como vacías.

Estas viviendas representan:

> 15.732 / 78.913 x 100 = 19,94 %

Por tanto, aproximadamente el **19,94 % del parque residencial considerado está clasificado como vacío**.

Sin embargo, esta clasificación estadística no implica que todas las viviendas estén habitables, disponibles para alquiler o puedan incorporarse inmediatamente al mercado residencial.

17.3 Capacidad residencial potencial.

Si todas las viviendas vacías pudieran destinarse a residencia habitual:

> PEI recuperable = 15.732 x 2,8 = PEI recuperable =44.050 personas

17.4 Cálculo de la PEI residencial ampliada.

La capacidad residencial inicial, excluyendo las viviendas vacías, era de 176.907 personas, que equivalen a 63.181 viviendas . . Ver apartado 4.1.

Capacidad total residencial y turística.

Concepto	Capacidad (personas)
Viviendas principales	115.730
Segundas residencias	61.177
Subtotal residencial computable	**176.907**
Viviendas vacías (capacidad potencial)	44.050
Subtotal residencial incluyendo viviendas vacías	**220.957**
Alojamientos turísticos reglados, excluidas viviendas vacacionales	77.857
Viviendas turísticas vacacionales	18.558
TOTAL CAPACIDAD TEÓRICA AMPLIADA	**317.372**

Esa cantidad coincide con el techo fijado al inicio del estudio de 317.000 personas en Agosto de 2025, es decir la vivienda vacía no es tal, sino que la capacidad de alojamiento esta en cambiar de 2,8 a 3,9 personas por vivienda sobretodo en segundas residencias , y en las viviendas turísticas Vacacionales, y no se incluye el alojamiento ilegal.

CONCLUSIÓN

Las viviendas vacías y las segundas residencias, asi como las Viviendas turísticas vacacionales que seguramente presentan una sobreocupación NO REGULADA , constituyen un campo prioritario de estudio y actuación.

Fuente: *INE, Censo de Población y Viviendas 2021.*

18 ¿PUEDE RESOLVERSE LA DEMANDA DE VIVIENDA SIN NUEVA CONSTRUCCIÓN?.

Esa población Residente calculando el 1,4% de crecimiento anual.

Año	Residentes previstos (crecimiento 1,4 %)	Viviendas existentes	Viviendas recuperables adicionales	Capacidad total de residentes (2,8 por vivienda)
2025	163.755	63.181	0	176.907
2030	175.543	63.181	20.382	233.976
2050	231.816	63.181	20.382	233.976

Cálculo del PEI para 2050.

Es decir que si se recuperan las viviendas turísticas, y las viviendas Vacías al parque de vivienda de Ibiza , se puede abastecer a la población residente hasta el año 2050, **sin necesidad de realizar nuevas construcciones.**

Escenario A. Se mantienen todas las plazas turísticas.

Concepto	Personas
Población residente en 2025	163.755
Población residente proyectada para 2050 (crecimiento anual del 1,4 %)	231.816
Plazas de alojamientos turísticos reglados (hoteles, agroturismos, hoteles rurales, etc.)	77.857
Plazas de viviendas turísticas vacacionales	18.558
PEI TOTAL EN 2050 (sin recuperación turística)	**328.231**

Escenario B. Se recuperan las viviendas turísticas para residencia habitual.

Si las 18.558 plazas de viviendas turísticas vacacionales desaparecen como alojamiento turístico para incorporarse al parque residencial, no pueden seguir contabilizándose como plazas turísticas.

Por tanto:

Concepto	Personas
Población residente en 2025	163.755
Población residente proyectada para 2050 (crecimiento anual del 1,4 %)	231.816
Plazas de alojamientos turísticos reglados (hoteles, agroturismos, hoteles rurales, etc.)	77.857
Plazas de viviendas turísticas vacacionales	13.020
Capacidad residencial recuperada de viviendas vacías	44.050
PEI TOTAL TEÓRICO AMPLIADO EN 2050	**366.743**

CONCLUSIÓN

Si se recuperan la capacidad de población en Viviendas Vacías, y se recupera la Vivienda Turística, manteniendo la capacidad Turística actual en Hoteles, pensiones, campings , Hoteles Rurales y Agroturismo, con el crecimiento vegetativo del 1,4% anual en el año 2050, la Población Residente y puntual en verano será de 366.743 personas superando el Techo establecido para este estudio de 317.000 personas.

Este escenario Sobrepasa los límites de los Recursos naturales de Agua, Residuos, Saneamiento, Movilidad, y Saturación de los Espacios Naturales

La recuperación de viviendas turísticas y vacías puede reducir significativamente la necesidad de nueva construcción, pero no está acreditado todavía que permita cubrir por completo la demanda residencial actual y futura.

19 ANALISIS DE LAS VPO-VIVIENDAS DE PROTECION OFICIAL, COMO ALTERNATIVA A LA SOLUCION HABITACIONAL.

Informe sobre la comparativa de Venta de VPO y el coste Real en el mercado de la Edificación de las VPO.

19.1 Introducción.

El acceso a la vivienda en Ibiza y Formentera se ha convertido en un tema de interés prioritario debido a la fuerte presión inmobiliaria y a la escasez de oferta asequible. Este informe presenta los precios máximos de venta y alquiler de viviendas de protección oficial, viviendas de precio tasado y viviendas de precio limitado en ambas islas, conforme a la regulación vigente para el año 2025.

19.2 Precios de Viviendas de Protección Oficial (VPO).

Las Viviendas de Protección Oficial (VPO) tienen como objetivo garantizar el acceso a una vivienda digna a sectores de la población con ingresos limitados. La administración fija precios máximos de venta y alquiler para estas viviendas. Existen diferentes regímenes según el nivel de ingresos del comprador o arrendatario:

19.2.1 Régimen General.

Dirigido a familias con ingresos medios-bajos, con precios de venta y alquiler más accesibles que los del mercado libre.

19.2.2 Régimen Especial.

Enfocado a familias con ingresos muy bajos. Los precios de venta y alquiler son aún más reducidos respecto al Régimen General.

19.3 Precio Concertado.

Modalidad que permite acceder a una vivienda protegida a personas con ingresos superiores a los establecidos para el Régimen General. Los precios máximos son más altos, pero siguen estando por debajo de los precios de mercado.

19.4 Venta y Alquiler según Calificación Energética.

La eficiencia energética influye en los precios de venta y alquiler. Viviendas con mejor certificación energética (A o B) tienen precios ligeramente superiores debido a su menor impacto ambiental y ahorro en consumos.

19.5 Alquiler en Derecho de Superficie.

Se refiere al derecho a utilizar una vivienda edificada en un suelo público durante un período prolongado, pagando una renta reducida, ya que no se adquiere la propiedad del suelo. Esta modalidad busca abaratar el acceso a la vivienda.

19.6 Comparativa de Coste de Viviendas (100 m²).

Tipo de Vivienda	Precio por m²	Coste Total (100 m²)
VPO Régimen General	2.045,99 €/m²	204.599,00 €
VPO Régimen Especial	1.918,11 €/m²	191.811,00 €
VPO Precio Concertado	3.164,89 €/m²	316.489,00 €
Vivienda Precio Tasado (Etiqueta A)	2.679,13 €/m²	267.913,00 €
Vivienda Precio Tasado (sin eficiencia)	1.918,11 €/m²	191.811,00 €
Vivienda Libre (Construcción Básica)	2.200,00 €/m²	220.000,00 €
Vivienda Libre (Construcción + Gastos + Beneficio Promotor)	3.750,00 €/m²	375.000,00 €

Nota: El precio de 3.750 €/m² incluye construcción, honorarios técnicos, licencias de obra, estudios geotécnicos, seguros (OCT), gastos notariales y registrales, y un beneficio promotor estimado del 15%. No incluye el valor del suelo.

CONCLUSIÓN FINAL

Rentabilidad para Promoción Privada

Teniendo en cuenta el coste de construcción completo (incluidos honorarios, licencias, seguros, etc.) más un beneficio del 15%, la rentabilidad para el promotor privado sería:

Tipo de Vivienda	Precio Máximo Venta	Coste Total Construcción	Resultado Económico
VPO Régimen Especial	1.918,11 €/m²	3.750,00 €/m²	Pérdida significativa
VPO Régimen General	2.045,99 €/m²	3.750,00 €/m²	Pérdida significativa
VPO Precio Concertado	3.164,89 €/m²	3.750,00 €/m²	Pérdida ligera
Vivienda Precio Tasado (Etiqueta A)	2.679,13 €/m²	3.750,00 €/m²	Pérdida significativa
Vivienda Precio Tasado (sin eficiencia)	1.918,11 €/m²	3.750,00 €/m²	Pérdida significativa

CONCLUSIÓN DETALLADA:

No es viable económicamente para el promotor privado construir VPO (ni Régimen Especial, ni General) ni Viviendas de Precio Tasado bajo las condiciones actuales de precios máximos y costes reales de edificación.

Incluso en VPO de Precio Concertado, la diferencia entre el precio de venta permitido y el coste real provoca una pérdida económica, aunque menos grave.

Conclusión general:

Para que fuera viable la promoción privada de VPO o Viviendas de Precio Tasado, sería necesaria:

- Subvención pública directa.
- Cesión gratuita o bonificada del suelo.
- Reducción de cargas fiscales o de tasas municipales.

- O ajuste al alza de los precios máximos de venta.

Definiciones:

Vivienda de Protección Oficial (VPO): Viviendas promovidas con ayudas públicas, destinadas a personas con ingresos limitados, con precios máximos fijados por la administración. Se dividen en:

Régimen General: Para familias con ingresos medios-bajos.

Régimen Especial: Para familias con ingresos muy bajos.

Precio Concertado: Modalidad de VPO para personas con ingresos ligeramente superiores a los límites de acceso de VPO general, con precios máximos superiores pero aún controlados.

Viviendas de Precio Tasado: Viviendas destinadas a personas con ingresos intermedios, no aptas para acceder a VPO pero sin capacidad de adquirir vivienda libre. Los precios están regulados y varían según la eficiencia energética.

Viviendas de Precio Limitado (VPL): Viviendas de protección destinadas a rentas medias-altas. Hay dos tipos:

Tipo 1: Más asequibles dentro de la categoría de VPL.

Tipo 2: Más caras, destinadas a rentas superiores, aunque siempre bajo precio máximo regulado.

Vivienda Libre: Vivienda sin ningún tipo de limitación administrativa de precio. En este informe se considera su coste de construcción con gastos y beneficio del promotor incluidos, pero sin el valor del suelo.

Viviendas de Precio Tasado: Viviendas dirigidas a personas con ingresos superiores a los requeridos para VPO, pero que no pueden acceder al mercado libre; sus precios están moderados y vinculados a la eficiencia energética.

Viviendas de Precio Limitado Tipo 1: Viviendas para sectores con capacidad adquisitiva intermedia, con precios más altos que las VPO pero inferiores al mercado libre.

Viviendas de Precio Limitado Tipo 2: Viviendas para rentas medias-altas, con precios aún más elevados dentro del sistema protegido, pero por debajo del mercado libre.

20 PROGRAMA PÚBLICO DE ALQUILER ASEQUIBLE Y GARANTIZADO.

20.1 Objetivo.

Movilizar viviendas existentes mediante garantías económicas y jurídicas para sus propietarios y alquileres accesibles para los residentes.

20.2 Criterio de asequibilidad.

Se propone que el inquilino no destine más del 30 % de los ingresos netos de su unidad familiar al alquiler. Para hogares con menores ingresos podría establecerse una protección adicional vinculada al Salario Mínimo Interprofesional.

20.3 Fórmula de alquiler asequible.

> **Aportación máxima mensual = Ingresos netos familiares × 0,30**

20.4 Ejemplos.

Ingresos netos mensuales del hogar	Aportación máxima al 30 %
1.200 €	360 €
1.500 €	450 €
2.000 €	600 €
2.500 €	750 €
3.000 €	900 €

20.5 Garantías públicas.

La Administración podría asumir, dentro de un programa regulado:

- Cobertura de impagos.
- Complementos de alquiler.
- Mediación.
- Asistencia jurídica.
- Cobertura limitada de daños extraordinarios.
- Ayudas de rehabilitación.
- Incentivos fiscales.

20.6 Ejemplo económico.

Concepto	Euros/mes
Renta pactada en el programa	900
Aportación del inquilino	450
Complemento público	450

20.7 Cálculo del coste público.

Si el complemento medio fuera de 450 € mensuales:

> **Coste anual por vivienda = 450 × 12 = 5.400 €.**

Viviendas incorporadas	Coste anual del complemento
500	2.700.000 €
1.000	5.400.000 €
2.150	11.610.000 €
3.000	16.200.000 €
4.209	22.728.600 €

Son escenarios de subvención, sin incluir administración, seguros, impagos, rehabilitación ni otros gastos.

20.8 ICCI de asequibilidad.

Se propone:

> **Índice de esfuerzo = Alquiler pagado por el hogar / Ingresos netos familiares × 100**

Índice de esfuerzo	Interpretación propuesta
Hasta 30 %	Dentro del objetivo
30–40 %	Esfuerzo superior al objetivo
Más del 40 %	Sobreesfuerzo elevado

Este índice mide asequibilidad, no capacidad ambiental.

Prioridades.

Se propone reservar parte de las viviendas movilizadas para personal sanitario, docentes, policías, funcionarios y trabajadores de temporada, conforme a programas diferenciados y criterios objetivos.

> **Conclusión:** el alquiler público garantizado puede ser un instrumento para recuperar viviendas privadas sin necesidad de construirlas.

21 PROPUESTA DE REGULACIÓN DE LA PRESIÓN TURÍSTICA.

21.1 Justificación.

La máxima presión humana considerada de 317.000 personas supera la capacidad prudencial inicial de unos 240.000 PEI.

21.2 Cálculo del ICCI.

> 317.000 / 240.000 × 100 = **132,1 %**.

21.3 Diferencia equivalente.

> 317.000 – 240.000 = **77.000 personas equivalentes**.

Esta diferencia no constituye automáticamente un cupo de personas que deban dejar de entrar en Ibiza.

21.4 Medidas propuestas.

1. Establecer una capacidad de carga turística insular fundamentada en estudios técnicos.
2. Revisar el techo de plazas turísticas autorizadas.
3. Eliminar progresivamente, mediante procedimientos legalmente viables, la comercialización turística de viviendas residenciales.
    3.1 Proponer un plazo de 3 años para evitar la inseguridad Jurídica.
    3.2 Establecer la obligatoriedad de Renovar la Cedula de Habitabilidad para controlar el aforo de la vivienda turística.
    3.2 Exigir un certificado energético renovado con la Calificación B, (Mínima)
    3.3 Obligación el reciclaje de agua para reutilización de aguas grises
    3.4 Eliminación de bañeras y jacuzis en las viviendas vacacionales y sustitución de las griferías por elementos con temporizador o fluxómetros.
    3.5 Programa de reciclaje de residuos.
    3.6 Pago de una Tasa Anual por explotación económica
4. Evitar la reposición de plazas retiradas cuando el objetivo sea reducir la presión turística.
5. Mantener la actividad turística en establecimientos específicamente destinados al alojamiento.
6. Regular vehículos turísticos y accesos a espacios sensibles.
7. Gestionar los flujos de excursionistas.
8. Medir diariamente la presión humana y el consumo de recursos.

21.5 Indicadores de control.

Indicador	Fórmula
PEI hídrico	239.040
PEI	244.424 HE
PEI de residuos generados en Ibiza	146.178.000 kg / (1,5 kg × 365 días) = 266.992 PEI
PEI de residuos recibidos en Ca na Putxa	168.075.000 kg / (1,5 kg × 365 días) = 306.986 PEI
PEI movilidad	255.000 /270.000
PEI sanitario	Demanda asistencial 323 camas declaradas, frente a la necesidad de 760. Hay que doblar el sistema sanitario
PEI territorial	239.040 Residentes

21.6 Precisión jurídica.

Las restricciones deben respetar la libertad de circulación de los residentes, El establecimiento de un semáforo de acceso turístico en base a su capacidad de plazas y recursos diarios, valorar los principios de seguridad, capacidad de recursos y la necesidad ambiental y proporcionalidad.

La retirada de autorizaciones turísticas existentes requiere una prioridad especificas en las Estancias Turísticas Vacacionales, como actividad económica que debe de regularse con rigor.

CONCLUSIÓN

La regulación más defendible debe comenzar por las plazas de alojamiento, los vehículos, los espacios naturales y las actividades sometidas a autorización, antes de plantear un eventual límite general de acceso de personas.

22 PROGRAMA DE ACTUACIONES PRIORITARIAS.

Actuación	Objetivo	Administración o entidad principal
Medir ocupación turística diaria	Controlar presión simultánea	IBESTAT y Consell
Inventariar viviendas turísticas	Identificar inmuebles recuperables	Consell y ayuntamientos
Inventariar viviendas vacías	Conocer oferta movilizable	Ayuntamientos y Govern
Crear alquiler garantizado	Aumentar oferta habitual	Govern y administraciones participantes
Reducir pérdidas de agua	Mejorar capacidad hídrica	Gestores del agua
Mejorar saneamiento	Reducir saturación	ABAQUA y ayuntamientos
Reducir residuos y rechazo	Compartir las responsabilidades de gestión de residuos a las empresas turísticas y grandes productores de residuos	Consell y gestores
Mejorar transporte público	Reducir tráfico	Consell y operadores
Regular el impuesto de circulación a los vehículos de Alquiler	Gestion de recursos económicos por actividad económica	Consell y Ayuntamientos
Regular espacios sensibles	Evitar saturación	Administraciones competentes

22.1 Programa de seguimiento del ICCI.

Se propone elaborar un cuadro de control mensual.

Recurso	PEI de referencia	ICCI inicial del modelo	Acción necesaria
Agua	239.040	132,6 %	Verificar disponibilidad y demanda
Saneamiento	244.424 HE	129,7 % teórico	Verificar cargas y capacidad
Energía	400.000	79,2 %	Verificar potencia firme
Residuos generados en Ibiza	266.992 PEI de generación	111,2 % comparativo de generación; ICCI de capacidad pendiente	Determinar capacidad efectiva
Residuos recibidos en Ca na Putxa, Ibiza y Formentera	306.986 PEI de generación	ICCI de capacidad pendiente	Diferenciar entradas y capacidad de tratamiento
Movilidad	255.000–270.000	117,4–124,3 % simulado	Establecer aforos
Territorio	Pendiente	281,8 % en Platges de Comte	Medir ocupación local
Sanidad	323 camas declaradas	necesidad de 760	Ampliar la capacidad asistencial
Educación	Pendiente	Inventariar plazas	Ampliar la capacidad educacional
Seguridad	Pendiente	Pendiente	Evaluar capacidad operativa

22.2 Criterio de actuación.

Cuando un ICCI real y validado alcance el 100 %, deberán estudiarse medidas de reducción de demanda, mejora de eficiencia o incremento compatible de capacidad.

La superación de un índice no implica automáticamente una prohibición, sino la necesidad de una decisión regulatoria técnica y administrativa proporcionada.

23 CONCLUSIONES GENERALES.

1. **Capacidad insular.** Ibiza presenta una capacidad prudencial inicial próxima a 273.322 personas equivalentes, pendiente de validación, frente a una presión humana máxima considerada de 317.000 personas.
2. **Agua.** De acuerdo con el PEI prudencial o equivalente la capacidad máxima admisible seria de 239.040 habitantes.
3. **Saneamiento.** De acuerdo con el PEI prudencial o equivalente la capacidad máxima admisible seria de 244.424 habitantes.
4. **Energía.** De acuerdo con el PEI prudencial o equivalente la capacidad máxima admisible seria de 400.000 habitantes.

5. **Residuos.** La generación anual de Ibiza equivale aproximadamente a **266.992 PEI**, a razón de 1,5 kg diarios. Los residuos recibidos en Ca na Putxa, incluyendo Ibiza y Formentera, equivalen a **306.986 PEI**. El índice comparativo de generación de Ibiza respecto a 240.000 PEI es del **111,2 %**, mientras que el ICCI real de capacidad del sistema sigue pendiente.

6. **Movilidad.** De acuerdo con el PEI prudencial o equivalente la capacidad máxima admisible seria de 255.000-270.000 habitantes. El análisis es variable según la ocupación de los espacios públicos. Por ejemplo las Platges de Comte presenta un ICCI local de ocupación del 281,8 % respecto a la capacidad estimada.

7. **Vivienda turística.** Se plantea concentrar el alojamiento turístico comercial en hoteles, pensiones, agroturismos y hoteles rurales, eliminando progresivamente el alquiler turístico en viviendas residenciales mediante mecanismos jurídicamente viables.

8. **Viviendas vacías.** La recuperación de viviendas turísticas debe complementarse con la movilización de viviendas vacías y segundas residencias.

9. **Crecimiento demográfico.** Si continuara una tasa de crecimiento del 1,4 % anual, la población podría alcanzar aproximadamente 201.730 residentes en 2040.

10. **Nueva construcción.** No debe constituir la respuesta general a la crisis residencial mientras no se acredite su compatibilidad con la disponibilidad de agua, saneamiento, gestión de residuos y territorio.

11. **Seguridad del alquiler.** Se propone un sistema público de alquiler asequible y garantizado, con cobertura efectiva de impagos y ayudas que permitan limitar el esfuerzo económico del inquilino.

12. **VPO como propuesta de solución efectiva a la escasez de la vivienda.** Actualmente con los módulos oficiales establecidos no resulta económicamente viable para el Promotor privado el desarrollo de esta modalidad de vivienda.

CONCLUSIÓN FINAL.

IBIZA DEBE PRIORIZAR LA RECUPERACIÓN DE LAS VIVIENDAS EXISTENTES, LA REDUCCIÓN DEL ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN VIVIENDAS RESIDENCIALES Y LA GARANTÍA PÚBLICA DEL ALQUILER HABITUAL, ANTES QUE PROMOVER NUEVAS EXPANSIONES URBANÍSTICAS, INCLUYENDO LA NO CONSTRUCCION DEL MODELO DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL.

Esta política debe coordinarse con la capacidad real del agua, saneamiento, residuos, movilidad, territorio y servicios públicos.

La finalidad no es eliminar el turismo, sino compatibilizarlo con la vivienda de los residentes, la conservación del territorio y la calidad de vida.

El ICCI debe convertirse en una herramienta de planificación que permita identificar qué recursos están saturados, cuáles mantienen capacidad y qué actuaciones deben priorizarse.

24 FUENTES Y DOCUMENTACIÓN DE REFERENCIA.

1 Instituto Nacional de Estadística (INE): padrón oficial de población de Ibiza, 1 de enero de 2025.

2 INE: Censo de Población y Viviendas 2021, viviendas principales y viviendas según intensidad de uso.

3 IBESTAT: Índice de Presión Humana y estadística FRONTUR.

4 Ibiza & Formentera Preservation: Observatorio de Sostenibilidad, datos de población y turismo de 2024 y residuos de 2025.

5 ABAQUA: capacidades de depuración y abastecimiento.

6 Red Eléctrica: capacidad y demanda eléctrica.

7 Consell d'Eivissa: ordenación turística, registro de establecimientos, movilidad y gestión de residuos.

8 Área Ambiental de Ca na Putxa: capacidades nominales de tratamiento.

9 Consell de Mallorca: convenio de traslado de residuos a Son Reus.

10 Conselleria d'Educació e IB-Salut: educación y sanidad.

11 Ley 8/2012, de Turismo de las Illes Balears, y sus modificaciones.

12 Normativa balear vigente de ordenación turística, urbanismo, vivienda y capacidad de carga.

Nota técnica: los cálculos de PEI son estimaciones preliminares y las proyecciones demográficas y residenciales son escenarios. Los ICCI calculados mediante una población de referencia de 317.000 personas son ejercicios teóricos, no mediciones de consumo sectorial. La PEI de residuos de 266.992 corresponde a generación anual equivalente y no a capacidad máxima sostenible. Para adoptar decisiones vinculantes deben verificarse los datos originales, actualizarse las capacidades de las infraestructuras y realizarse los correspondientes estudios jurídicos, ambientales y económicos.

En Jesus, octubre de 2026.

Antonio Calvo Mínguez.
Arquitecto Tecnico.

Juan Planells Ramon.
Arquitecto Tecnico.