



AJUNTAMENT DE
SANTA EULÀRIA DES RIU

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LAS NUEVAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE SANTA EULÀRIA DES RIU, EIVISSA

ANEXO

ESTUDIO DE INCIDENCIA PAISAJÍSTICA



DUNA BALEARES, S.L.
Consultores Ambientales.

EIVISSA, abril de 2010.

Avenida España, 63, 2, 7. 07800, EIVISSA. Tel / fax 971/392962. Tel 630568175

WWW.dunabaleares.com dunabaleares@gmail.com info@dunabaleares.com



ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN.	2
2.- OBJETIVOS.	3
3.- ANÁLISIS PAISAJÍSTICO DEL MUNICIPIO.	4
4.- ACTUACIONES COMPRENDIDAS EN LA REVISIÓN DE PLANEAMIENTO.	38
5.- DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN PAISAJÍSTICA DE LAS ÁREAS AFECTADAS POR LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN SUELOS URBANOS Y COLINDANTES	47
6.- VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA VISUAL.	66
7.- MEDIDAS CORRECTORAS	68



1.- INTRODUCCIÓN.

El presente documento se realiza a petición del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu y tiene como objetivo establecer la posible **incidencia paisajística** que pueda derivarse de la aplicación de las nuevas NNSS de Santa Eulària.

*El documento se presenta como **anexo a la Memoria Ambiental** de las nuevas Normas Subsidiarias del Municipio de Santa Eulària.*

Este documento de **Estudio de Incidencia Visual**, se elabora conforme a lo establecido en la **disposición adicional decimosexta de la Ley 25 / 2006 de 27 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas**. Dicha disposición reza:

“En los proyectos sujetos a evaluación de impacto ambiental y en los planes y programas sujetos a evaluación ambiental estratégica cuya tramitación se inicie con posterioridad al 1 de enero de 2007, el estudio de impacto ambiental y el informe de sostenibilidad ambiental deben ir acompañados de una anexo específico que contenga un estudio de incidencia paisajística que debe identificar el paisaje afectado por el proyecto o plan en cuestión, prever los efectos que el desarrollo del proyecto o plan producirá sobre el mismo y definir las medidas protectoras, correctoras o compensatorias de estos efectos.”



2.- OBJETIVOS.

A partir de la normativa de referencia y del informe remitido por la CBMA en fecha 5 de marzo de 2010, los objetivos del estudio de incidencia paisajística son los siguientes:

- Realizar una descripción y valoración del paisaje en el ámbito de ordenación de las nuevas NNSS, es decir, en todo el territorio municipal de Santa Eulària.
- Analizar el alcance y contenido de las nuevas NNSS y determinar las actuaciones que puedan tener incidencia sobre el paisaje.
- Evaluar la incidencia que puedan tener las actuaciones comprendidas en la modificación de planeamiento con respecto a los parámetros visuales.
- Proponer medidas protectoras, correctoras y compensatorias que puedan reducir la incidencia paisajística del nuevo planeamiento.



3.- ANÁLISIS PAISAJÍSTICO DEL MUNICIPIO DE SANTA EULÀRIA.

3.1.- INTRODUCCIÓN.

El paisaje visual de un área puede estudiarse en dos aspectos: el paisaje intrínseco y el paisaje extrínseco. El primero se refiere a las características y valores de la propia área, sin considerar su entorno. El segundo aspecto relaciona al área estudiada con su entorno visual, y por tanto considera características de la propia área y también de su entorno.

El paisaje intrínseco interesa especialmente en el caso concreto de este estudio. La modificación de los parámetros urbanísticos básicos, tales como parcela mínima o la superficie de la construcción, suponen una modificación en la incidencia visual de las posibles actuaciones urbanísticas, en relación a la situación previa a la revisión analizada. La menor edificabilidad supone una menor alteración de las características internas que definen el paisaje de cada área, tales como su vegetación, a la vez que se reduce la introducción de elementos distorsionadores como por ejemplo las edificaciones.

También es necesario, sin embargo, considerar el paisaje extrínseco. El desarrollo urbanístico de un área supone un cambio más o menos importante de la percepción del área desde su exterior. Esta percepción se relaciona con la cuenca visual de cada zona, es decir, con la superficie desde la cual cada zona, por separado, es visible.

3.2.- DELIMITACIÓN DE ZONAS PAISAJÍSTICAS.

El procedimiento utilizado para la división espacial del municipio de Santa Eulària se basa en criterios visuales, lo que permite establecer cuencas visuales.

El método utilizado para delimitar las **cuencas visuales** es el conocido como *método de los compartimentos*, en el que se parte de las divisorias de agua como límites y se establece como ámbito de la zona paisajística (unidad o subunidad) el área visualmente autocontenido desde diferentes puntos de visión.

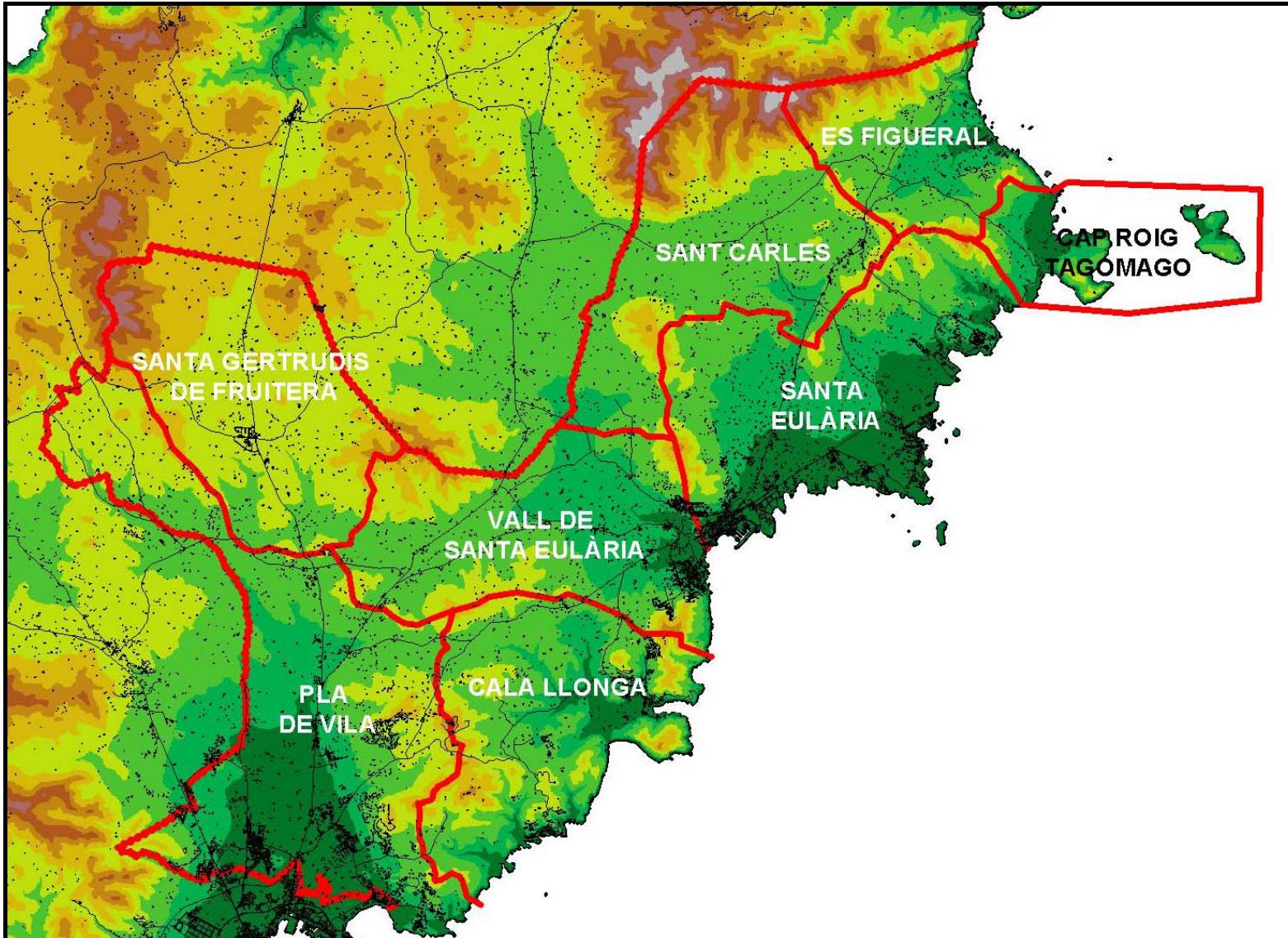


De esta forma, el municipio de Santa Eulària se ha llegado a compartimentar en 7 unidades:

1. Es Figueral
2. Sant Carles de Peralta.
3. Cap Roig-Tagomago.
4. Santa Eulària des Riu.
5. Valle del río de Santa Eulària.
6. Santa Gertrudis de Fruitera.
7. Cala Llonga.
8. Pla de Vila.

Se ha de indicar que en la mayor parte del territorio la separación ha dado lugar a grandes cuencas visuales que incluían de forma intrínseca cierta homogeneidad. Por ello, dentro de cada una de ellas se intentará descubrir aquellos espacios que por sus características naturales, históricas u arquitectónicas presenten unos valores paisajísticos relevantes, pudiendo ser calificados como hitos paisajísticos de carácter natural o antrópico.

También se ha de señalar que en determinadas zonas, las de mayor complejidad topográfica y mayor movimiento, la utilización estricta de un criterio visual daba lugar a una compartimentación en cuencas visuales tan pequeñas que no presentaban la operatividad requerida en un estudio de estas características. Por este motivo, haciendo uso de un elemento base representativo se procedió a darles unicidad obteniéndose una verdadera unidad multicuena. En la figura siguiente se puede observar la compartimentación del municipio de Santa Eulària en unidades paisajísticas mediante el procedimiento señalado:



MAPA X.



3.3.- DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL PAISAJE.

Metodológicamente, en el presente estudio se ha intentado reducir el levantamiento de información al nivel estrictamente necesario e incluirla de forma coherente. El enfoque efectuado se basa en un esfuerzo por alcanzar una comprensión global del paisaje perceptible y de sus componentes configuradores para así poder cubrir los objetivos propios de un estudio de estas características.

A la información de base tradicionalmente recogida en la cartografía temática, la fotointerpretación y la documentación disponible sobre la zona, se ha añadido la labor de campo con los siguientes objetivos primordiales:

- Analizar los usos, las actividades e infraestructuras ubicadas en el territorio.
- Completar la descripción visual sobre el propio terreno.

Para la descripción del marco físico y biótico del ámbito de estudio y el análisis del paisaje se han identificado y seleccionado los elementos más representativos del mismo, es decir, aquellos que formarían prioritariamente su realidad visual. En cada una de las áreas consideradas se describen el relieve, el suelo, la morfología y estructura de sus componentes, las formaciones puntuales que puedan aparecer, los usos y vegetación que alberga y el tipo de poblamiento que asociado a él ocupa el territorio. Se ha de tener en cuenta que esta descripción es puramente visual.

Se considera por tanto al paisaje como una combinación de elementos físicos, bióticos y antrópicos cuyo resultado visible es claramente perceptible, pero no siempre fácilmente comprensible. Para abordar el estudio de los componentes del paisaje se han agrupado éstos en tres grandes bloques:

- **Abióticos o físicos:** entre los que se encuentran el relieve, el suelo o sustrato geológico y el agua.
- **Bióticos:** aunque su función en el paisaje es muy inestable y variable, la vegetación suele ser el elemento más visible y el que llama más la atención del observador.



- **Construidos o antrópicos:** dentro de este bloque entran todas aquellas actividades humanas que afectan de forma directa o indirecta la configuración del paisaje.

La importancia del relieve y del suelo radica en que ejercen una fuerte influencia sobre la percepción del paisaje. Estos componentes constituyen la base sobre la que se asientan y desarrollan los demás componentes (vegetación, actuaciones humanas, etc.) y condicionan la mayoría de los procesos que tienen lugar en él, lo que los hace indispensables para entender el funcionamiento del paisaje.

Si el relieve permite entre otras cosas distinguir unidades paisajísticas, la superficie del suelo aporta a la imagen de los paisajes sus texturas y sus coloridos. En cuanto a la vegetación, decir que es la que asume gran parte de la caracterización del paisaje visible ya que constituye por lo general la cubierta del suelo y es el elemento más aparente.

Finalmente, las actuaciones humanas en el paisaje se desarrollan a través de múltiples acciones de muy diversos significados. De todas las que pueden darse, se han considerado cinco como las que, fundamentalmente, dan vida o humanizan los espacios considerados:

Las **actividades agrícolas**, por la importancia que presentan en este archipiélago como moldeadoras del paisaje y por ser la ocupación principal y tradicional del suelo.

El **poblamiento**, como huella principal de la presencia del hombre.

Las **vías de comunicación**, entendidas como ámbito de los desplazamientos y elementos de visualización y creación de imágenes.

Elementos históricos, ya que constituyen un valor añadido y hacen que el paisaje no sólo sea un recurso escénico sino también cultural.

Todos estos componentes se describirán intentando descubrir cuál es su participación dentro del funcionamiento del paisaje de cada una de las unidades en las que se ha compartimentado el territorio.



UNIDAD: ES FIGUERAL.

En muy ligera pendiente, entre la Sierra de Sant Vicent al norte y la Sierra des Llamp, el terreno ondulado de la unidad descienda hasta el litoral. Constituye junto con la vecina de Cap Roig-Tagomago la unidad más oriental del municipio.

Elementos abióticos.

Relieve.

A excepción de las alturas que, por el norte y el sur, actúan de cierres visuales para la unidad, el relieve que se desarrolla en la unidad no presenta accidentes importantes a excepción de algunas ondulaciones que proporcionan un poco de variedad al paisaje. Por lo tanto, van a ser las cimas que forman sus límites las que introduzcan un poco de movilidad topográfica a este paisaje.

El litoral se muestra un poco más singular al presentar sus costas pequeños acantilados y algún que otro islote que, de manera muy puntual, introducen calidad al constituir sus siluetas sobre el mar bellas imágenes. Destacan por su situación frente a la playa de es Figueral, lugar de concentración de observadores, los islotes denominados Esculls Negres. Su relevancia dentro del paisaje se debe al hecho de que constituyen hitos visuales sobre la superficie marina cuyas imágenes, sobre todo durante la época estival, son recogidas por los usuarios de la playa.

Puede decirse que el relieve tiene un mayor protagonismo como limitador de las vistas. La presencia de alturas rodeando toda la unidad a excepción de sus límites costeros la convierte en una cuenca visual abierta al mar pero aislada con respecto al resto de la isla. Además, pese a presentar cierta pendiente, la mayoría de las vistas a excepción de las que se puedan tomar desde el litoral o desde las cotas más altas son poco profundas, por lo que la mayoría de ellas se realizan a nivel dada la baja accesibilidad de los relieves.

Suelos.

La superficie del suelo actúa como elemento de segundo orden en la configuración del paisaje aunque no obstante existen zonas donde adquiere cierto protagonismo. De esta forma, en esta unidad actúa fundamentalmente al proporcionar al paisaje texturas y colores.



La abundante presencia de campos de cultivo proporciona los característicos amarillos y rojos de las superficies agrícolas de la isla; los acantilados rocosos introducen su color amarillo-blanquecino que contrasta con las azules aguas del mar y con el verde intenso de la vegetación que se dispone en sus bordes y finalmente la pequeña playa proporciona las texturas propias de la arena.

Elementos bióticos.

Vegetación.

Las masas boscosas constituyen áreas emisoras de vistas de calidad que introducen dentro del paisaje nuevas formas, colores y texturas que ayudan a restar un poco de monotonía al paisaje agrícola que monopoliza la visión.

Su emplazamiento sobre superficies inclinadas y orientadas hace que presenten una gran incidencia visual sobre los principales ámbitos desde los que se recogen imágenes, la carretera y la playa.

La más abundante, sin embargo, es la vegetación agrícola que cubre la mayor parte de la superficie del suelo o la cada vez más importante vegetación baja que coloniza los campos abandonados. Tanto la una como la otra introducen dentro del paisaje cierta variación estacional.

Elementos antrópicos.

Poblamiento.

El poblamiento que se desarrolla dentro de esta unidad es escaso. Destacan dos modelos de poblamiento, la cala urbanizada y las viviendas de carácter rural. La primera se desarrolla sobre la única zona accesible de este litoral, la playa de es Figueral. Aunque no es muy grande, las actuaciones que se desarrollan sobre ella, ya sean apartamentos, hoteles o chiringuitos, introducen formas antrópicas poco integradas dentro del entorno rural que las rodea. Así, sobre la playa se levantan algunas edificaciones dedicadas a la restauración y entre la vegetación que cubre las laderas de la Serra des Llamp viviendas dedicadas principalmente a la segunda residencia que provocan un contraste natural/artificial acusado. Sin embargo, al ocupar un pequeño valle que sólo es visible desde distancias muy cortas, su incidencia visual es relativamente baja.



Las viviendas ligadas a la explotación agrícola, muy escasas y dispersas, se distribuyen por toda la unidad. Éstas, dadas sus características, suelen presentar una alta integración con el entorno.

Actividades agrícolas.

La importante superficie ocupada por las tierras de labor hace que las actividades agrícolas sean el elemento más significativo en la configuración paisajística. Su amplia distribución y el predominio de una agricultura de secano hace que el paisaje interior de la unidad presente cierta monotonía. A pesar de ello, determinados elementos como el arbolado introducen cierta variedad a nivel puntual. Lo mismo puede decirse de los característicos muros de piedra.

La actividad agrícola también sufre un proceso de regresión, lo que hace que sean cada vez más abundantes los campos sin cultivar que poco a poco comienzan a ser colonizados por vegetación baja.

Infraestructura viaria.

Los únicos ejes de comunicación de importancia en esta unidad son el conjunto de caminos sin asfaltar que se dirigen a las tierras de labor y sobretodo la pequeña carretera que desde la Cala de Sant Vicent se dirige hacia Sant Carles.

Tanto los unos como la otra, dada su escasa anchura y su poco aforo, pueden considerarse como integrados dentro del paisaje, constituyéndose algunos tramos de la carretera, sobre todo los que descienden por la Sierra de Sant Vicent junto al mar hasta la parte baja, un recorrido de interés paisajístico. Dicha vía se construyó sobre una cota elevada situada sobre una ladera de gran potencial de vistas tanto del litoral como del interior de la unidad, siendo las primeras de gran calidad al permitir la visión sobre el mar del imponente islote de Tagomago.



UNIDAD: SANT CARLES DE PERALTA.

Constituye una cuenca que se extiende desde el Puig d'es Gat hasta el Puig Atzaró. La presencia de es Amunts al norte cierra la unidad constituyendo un territorio sin acceso al mar.

Elementos abióticos.

Relieve.

El relieve fundamentalmente llano, sin ondulaciones importantes, hace que las vistas se realicen a nivel y estén en muchos casos controladas por la abundante vegetación agrícola de la zona, fundamentalmente por árboles frutales.

La ausencia de un relieve importante, a excepción de las alturas que delimitan la unidad, hace que la variedad topográfica contribuya a la monotonía de un paisaje configurado prácticamente por las explotaciones agrícolas que se desarrollan de forma extensiva por toda la unidad.

Elementos bióticos.

Vegetación.

La vegetación cumple dentro del paisaje una función estética muy importante al emitir imágenes de calidad, restar uniformidad al paisaje y constituir, junto con el cielo, el fondo escénico de gran parte de la unidad.

Sobre la vertiente más sur de es Amunts, así como sobre los distintos altozanos que se desarrollan en los bordes de la unidad, se disponen una serie de masas boscosas. Se convierten en zonas emisoras de vistas de calidad sobre todo las que constituyen es Amunts, al ocupar un relieve importante que favorece la incidencia visual y la receptividad de las mismas.

Las manchas de vegetación intercaladas entre los campos de cultivo formando pequeños bosquetes participan introduciendo cierta variedad dentro del *continuum* agrícola, convirtiéndose en hitos del paisaje que le añaden atractivo y amenidad.



El matorral bajo que se desarrolla de forma temporal en las tierras activas y de forma más constante en las no activas introduce, por sus características, algo de variedad. Otorga distintos colores al paisaje, haciéndolo más atractivo sobre todo en la época de floración de las especies presentes.

Elementos antrópicos.

Poblamiento.

Las características casas de labor del campo ibicenco se encuentran distribuidas de forma muy dispersa. Dentro del conjunto, destaca el núcleo rural de Sant Carles de Peralta. Situado bajo el Puig d'es Molí, en un extremo de la unidad, sigue el modelo tradicional de núcleo rural construido alrededor del centro parroquial. Constituye un enclave muy tradicional donde la presencia de la iglesia junto al pequeño bar y algunas edificaciones más dan lugar a un espacio singular de gran atractivo. Este pequeño núcleo rural puede ser considerado como un hito paisajístico singular de carácter antrópico.

Visualmente este núcleo destaca por constituir un punto de concentración de observadores y por ser un ámbito desde el que realizar la lectura del paisaje, sometido a importantes variaciones estacionales en función de la temporada turística.

De cualquier forma, el poblamiento se puede considerar en conjunto integrado en el paisaje, conservando en gran medida sus características típicas.

Actividades agrícolas.

Como ocurre en las unidades vecinas, el dominio visual corresponde a los campos de cultivo de secano con arbolado que cubren la mayor parte de la superficie. Contribuyen al paisaje otorgándole un aspecto reticulado y regular, favoreciendo cierta monotonía por el colorido que presentan, a pesar de que varíe desde el verde hasta el amarillo en función de la época del año o de la presencia de algún que otro campo dedicado al regadío o a los cítricos.

Infraestructura viaria.

Las infraestructuras viarias son muy escasas y solamente un pequeño tramo de la carretera Sant Carles–Santa Eulària recorre la unidad, quedando el resto comunicado por estrechos caminos en la mayoría de los casos no asfaltados.



A pesar de su escasa longitud, el tramo de carretera constituye un ámbito importante para la visualización de la zona. Sin embargo, la presencia en sus márgenes de construcciones de diferentes tipos (ligadas en su mayoría a usos residenciales, a la restauración o al almacenaje y venta de productos) no contribuye positivamente a la misma por el hecho de que provocan cierto impacto por obstrucción visual.

La red de caminos permite el acceso al interior. Normalmente son estrechos y no presentan asfaltado, siendo sólo recorridos por los campesinos que se dirigen a sus propiedades. Por sus características pueden ser considerados como integrados dentro del paisaje, y en mucho casos van a constituir el único marco desde el que realizar la experiencia visual.

UNIDAD: CAP ROIG - TAGOMAGO.

Situada al oeste de la isla de Eivissa, constituye una cuenca abierta al mar desde cuyo litoral se obtienen las mejores panorámicas del islote de Tagomago.

El citado islote se ha incluido dentro de la unidad tanto por su cercanía y gran accesibilidad visual desde el litoral como porque el paisaje de la unidad no se puede entender sin esta mole que constituye el atractivo fundamental de la zona.

Como se verá a continuación, esta unidad presenta unas características paisajísticas excepcionales.

Elementos abióticos.

Relieve

La Serra des Llamp al norte y la Talaia de Sant Carles al sudoeste, junto con el volumen del Puig des Cap Roig en la costa, delimitan un pequeño llano, aislado visualmente de las unidades adyacentes. La mayor altura corresponde a la Talaia de Sant Carles con 230 m., presentando los otros relieves alturas no superiores a los 150 metros.

Pese a la no existencia de grandes formas topográficas, su ubicación dentro de un territorio relativamente llano hace que la presencia de estas masas rocosas proporcione movimiento y variedad topográfica al terreno. Junto con un litoral bajo bastante variado en cuanto a elementos de interés, da lugar a un espacio de gran valor visual.



El relieve también aporta, a nivel local, elementos de cierta significación en cuanto a hitos paisajísticos como calas, puntas, islotes o acantilados que introducen cierta variedad y personalidad al paisaje.

Sobre la costa destacan por su altura y espectacularidad los acantilados que forman la cara oeste del Puig de Cap Roig. Se disponen de manera que forman un entrante de forma redondeada que da origen a la Cala Negra. Esta cala puede ser considerada como un elemento de gran interés, tanto por los grandes frontones rocosos por los que está formada, como por la gran verticalidad de sus paredes.

Más relevante visualmente es la presencia de islotes y pequeños relieves sobre la superficie del mar a lo largo de todo el litoral. La mayor incidencia visual, por su extensión y por su volumen, viene determinada por el Illot de s'Hort y fundamentalmente por el Islote de Tagomago.

Tagomago es una isla escarpada con tres cimas predominantes. En la morfología de la costa hay dos elementos singulares: el acantilado alto, que supera en algún tramo los 100 metros de altitud, y el acantilado bajo con escollera. La orografía está marcada por relieves dispuestos en dirección oeste-noroeste y este-oeste. La costa es bastante recortada, y más de la mitad de la misma está constituida por acantilados de más de 20 metros de altura. Es por ello que en el islote de Tagomago el relieve se presenta como un elemento fundamental a la hora de configurar el paisaje, ya sea porque pese a sus 114 metros constituye una forma destacada sobre el mar, por sus costas recortadas o por la presencia de zonas acantiladas en las costas que miran hacia Eivissa. Su gran incidencia visual sobre toda la costa este de Eivissa hace que no sólo suponga un valor estético dentro de esta unidad sino que influya paisajísticamente sobre todas aquellas unidades o subunidades a las que llega su imagen. Este islote puede ser considerado como un hito paisajístico singular de carácter natural. En cualquier caso, el papel paisajístico del relieve de estos islotes se basa fundamentalmente en el carácter de hito visual sobre la superficie marina.

Suelos.

La relevancia del elemento suelo en la configuración del paisaje es destacable en todo el frente costero, en la superficie de Tagomago y en determinadas épocas en los campos de cultivo.



En la costa, junto a la rocosidad dominante hay que destacar el contraste cromático que se produce entre las zonas acantiladas amarillo - grisáceas y el litoral más accesible de color ocre tostado. Esta variación cromática es muy apreciable en la cala conocida como es Pou des Lleó.

En Tagomago y en el resto de islotes el protagonismo del suelo se explica por los numerosos claros que deja la vegetación y por el frente acantilado de la Punta de ses Cuines, donde es claramente apreciable la rocosidad.

Por último, los campos de cultivo proporcionan un colorido que, en función de la época del año, puede variar desde el rojo de las tierras o los diversos colores de la vegetación oportunista en periodos de inactividad al verde o amarillo de las épocas de actividad.

Elementos bióticos.

Vegetación.

Prácticamente todas las alturas de la unidad se encuentran cubiertas por pinares sobre matorral bajo o mezclados con sabinas. Forman masas bastante homogéneas y densas donde predominan las texturas gruesas que se extienden desde las cimas hacia el llano o hacia el borde costero, tapizando incluso zonas de gran pendiente hasta alcanzar casi el mar (Punta Prima).

También pueden verse manchas de arbolado forestal en el interior del llano formando pequeños bosquetes que se diferencian por sus características de lo que les rodea. Estas manchas adoptan formas regulares debido a la parcelación de las explotaciones agrarias que las limitan.

Ya constituyan manchas o superficies más extensas pueden ser consideradas como zonas o hitos de emisión de vistas de calidad.

No hay bosque en el islote, siendo el matorral la vegetación que cubre la mayor parte de la superficie de Tagomago. Aún así, dicha vegetación contribuye a formar un mosaico verdoso que aumenta la percepción plástica del islote.



Elementos antrópicos.

Poblamiento.

El escaso poblamiento que caracteriza a esta unidad está formado por viviendas muy dispersas localizadas a lo largo de todo el llano. La mayoría presentan una gran integración y una elevada coherencia paisajística, dado que mantienen las características típicas del poblamiento de la isla: paredes encaladas, volúmenes cúbicos, dimensiones humanas, etc. lo que les confiere cierto atractivo visual.

Las únicas construcciones permanentes de la isla de Tagomago son el faro del Cap de Xaloc, del que sólo se conserva en buen estado el edificio principal, presentando tapiadas puertas y ventanas, y el chalet de can Domingo. En el Port de Tagomago existe un embarcadero en el que sólo pueden amarrar pequeñas embarcaciones, dado el escaso fondo en el área, y un chiringuito en desuso.

La integración dentro del paisaje de estas edificaciones es bien distinta, mientras que el faro presenta cierta coherencia con el entorno, el chalet no deja de constituir una estructura discordante de baja integración.

Actividad agrícola.

Las actividades agrarias se desarrollan por todo el llano. Las parcelaciones de pequeño tamaño y gran regularidad conforman un espacio ordenado donde predomina la geometría. El tipo de cultivo de estas tierras es el característico cultivo de secano con o sin arbolado, aunque también existen algunas superficies de regadío. En conjunto este espacio mantiene la imagen tradicional del campo ibicenco.

El espacio interior ofrece colinas, montañas y llanos que generan espacios vitales variados, amenizados por actividades tradicionales como la agricultura, la pesca, o por la tradicional arquitectura ibicenca de plena integración en el medio.

Infraestructura viaria. Tráfico.

El acceso al área se produce a través de caminos que en algunos casos se encuentran asfaltados. Su integración en el medio es notable, no presentando problemas como un tráfico abundante o excesivo, por lo que se puede disfrutar durante gran parte del año de la tranquilidad de un espacio poco ocupado antrópicamente.



En Tagomago existe un camino asfaltado que llega al faro. No supone, dadas sus características, ninguna incidencia de tipo paisajístico.

Elementos histórico – culturales.

Conviene destacar, por el hecho de que añaden valor al paisaje, una serie de actuaciones humanas con marcado carácter histórico o tradicional:

- Casetas varadero de es Pou des Lleó: en esta pequeña cala se puede contemplar una de las imágenes más características del litoral de Eivissa. Los antiguos embarcaderos construidos sobre las rocas se integran mayoritariamente en el paisaje, convirtiéndose en una imagen de singular atractivo.
- Faro de Tagomago: su ubicación en el Cap Xaloc, al sur del islote de Tagomago, no le da accesibilidad visual desde el litoral de Eivissa, pero de cualquier forma constituye un hito visual de carácter antrópico.
- Torre d'en Valls o de Campanitx: sobre la punta d'en Valls, constituye un elemento enriquecedor del paisaje.

UNIDAD: SANTA EULÀRIA DES RIU.

Elementos abióticos.

Relieve.

Con un relieve llano con algunas ondulaciones, esta unidad se extiende en ligera pendiente desde la alineación de pequeñas alturas formada por el Puig des Molí, el Puig d'en Toni Andreu, el Puig de s'Argentera y el Puig d'en Ribes hasta la costa. Los únicos accidentes que introducen cierta variedad a la estructura paisajística son estas elevaciones y las que cierran la unidad por el este y el oeste.

El relieve litoral da lugar a una costa baja y accesible que aporta a nivel local elementos de cierta significación en cuanto a hitos paisajísticos. Se trata fundamentalmente de los islotes que emergen sobre la superficie marina: Illa Rodona, Illa de Santa Eulària, sa Galera



y la Illa des Canar. Todos aportan variedad al paisaje marino y emiten vistas de gran calidad hacia zonas de concentración de observadores como son las numerosas calas que se abren en este litoral. La presencia de estos islotes y el saliente de tierra que se introduce en el mar de Punta Arabí, permiten la obtención de panorámicas apreciables de todo el litoral.

Otro lugar destacado a la hora de recibir y emitir vistas es el Puig de Misa, en el núcleo de Santa Eulària.

En general, la suavidad del relieve hace que predominen las vistas a nivel bastante controladas por la vegetación o por las construcciones. Desde el accesible litoral o desde los puntos de cotas más altas de la unidad se pueden obtener panorámicas más amplias y profundas.

Suelo.

Quizás la mayor relevancia la tenga la superficie del suelo de los islotes que, al presentar escasa cobertura vegetal, constituye el elemento más perceptible, pudiéndose observarse claramente su rocosidad.

Elementos bióticos.

Vegetación.

Las masas boscosas se desarrollan sobre las elevaciones del terreno, ya sean *puigs* o pequeñas ondulaciones no ocupadas por actividades agrícolas. Estas últimas, bastante dispersas, se disponen formando manchas de gran regularidad en cuanto a su forma, al estar limitadas por las líneas de división de las tierras de labor. Estas manchas introducen texturas gruesas y formas más naturales dentro de la unidad. Su aspecto aparece bastante humanizado, ya que en sus márgenes existen frecuentemente viviendas o instalaciones que dejan una huella claramente perceptible desde el ámbito desde donde normalmente se realiza la lectura: las carreteras.

Las formaciones más densas y continuas que se desarrollan en los *puigs* constituyen áreas emisoras de vistas de calidad, que pueden ser captadas desde todos los puntos de la unidad.

La cobertura del resto de la unidad viene monopolizada por la vegetación propia de los campos de cultivo que ocupan la práctica totalidad de la unidad.



Elementos antrópicos.

Poblamiento.

Esta unidad presenta un abundante paisaje residencial. Cabe distinguir tres tipos de ocupación: el núcleo urbano de Santa Eulària des Riu, urbanizaciones turísticas sobre calas y finalmente las viviendas dispersas.

El núcleo urbano se sitúa en el extremo sudoeste de la unidad, a los pies del Puig Mussona. Su extensión a lo largo de la bahía hace que la incidencia visual de los grandes volúmenes que constituyen las edificaciones se produzca sobre todo hacia la superficie marina, quedando las imágenes de la parte trasera cerradas por el relieve bajo el que se asienta. Es importante señalar que la presencia del puerto hace que el número de observadores sea estacionalmente alto sobre el mar, lo que aumenta la incidencia visual de este frente edificatorio y de toda la costa. De cualquier manera, los volúmenes, líneas, texturas y colores a los que da lugar este núcleo pueden ser percibidos desde una gran distancia.

Como se ha mencionado anteriormente, un lugar de gran potencial e incidencia visual dentro de este núcleo lo constituye el Puig de Missa, cuyo elemento central es la iglesia parroquial y donde también se ubica el único museo etnológico insular (can Ros). Este conjunto ofrece quizás una de las siluetas más atractivas de Eivissa, por lo que constituye un hito visual de carácter antrópico de gran interés estético.

Las viviendas dispersas, antes muy ligadas con el mundo agrícola, aparecen cada día más asociadas a la segunda residencia. Aunque algunas de ellas siguen constituyendo el modelo tradicional de construcción, son muy frecuentes las edificaciones tipo chalet o las modificadas hacia un modelo más moderno, por lo que han perdido gran parte de su carácter popular.

En conjunto pueden seguir considerándose integradas, pero su transformación y la continua aparición de nuevas viviendas hace tiempo que puso en grave peligro no sólo su carácter y estética tradicional sino también su coherencia con el entorno.



Actividad agrícola.

Todavía hoy es el elemento más extendido y por tanto sigue manteniendo, gracias a la calidad de los suelos, su cohesión. En conjunto, proporcionan al paisaje una estructura geométrica dominada por las superficies regulares y de pequeño tamaño de las explotaciones agrícolas.

Se pueden encontrar tanto cultivos de secano, con o sin arbolado, como campos de regadío. Los primeros provocan cierta variación estacional en la percepción del paisaje.

Infraestructura viaria.

Se pueden distinguir tres tipos de infraestructuras de transporte en la unidad: las carreteras, la red de caminos y el puerto de Santa Eulària.

Existen dos carreteras de gran entidad, con un comportamiento paisajístico acusado. Tanto la carretera que desde Santa Eulària se dirige a Sant Carles como la que se dirige a es Canar tienen una gran significación paisajística por dos motivos fundamentales: en primer lugar por constituir el ámbito desde donde se realiza gran parte de la percepción del territorio interior y por ser lugar de concentración de un gran número de potenciales observadores; en segundo lugar por constituir una zona emisora de ruidos antrópicos.

Desde ninguna de las dos se obtienen vistas profundas, debido fundamentalmente a su trazado a nivel y a hecho de que éstas se ven controladas por la vegetación o por las viviendas que se disponen en sus márgenes.

La red de caminos, asfaltados o no, permite cierto acceso visual al interior de la unidad y aunque muy desorganizada, en su conjunto puede considerarse bien integrada paisajísticamente.

Finalmente, el puerto de Santa Eulària participa de varias maneras en el paisaje: constituye una estructura lineal sobre la bahía que actúa de barrera visual para las panorámicas desde el paseo marítimo, se convierte en una estructura emisora de vistas tanto hacia el mar como hacia el núcleo urbano, da lugar a un intenso tráfico marítimo de embarcaciones de recreo que hace que aumente la incidencia visual de toda la zona y finalmente no deja de ser un elemento modificador del paisaje.



Otras actuaciones.

A parte de las incluidas en los anteriores grupos, existen otras actuaciones con significación visual a nivel puntual o local. Se trata principalmente de las instalaciones de almacenaje, venta y reparación que se disponen a lo largo de los ejes viarios que recorren la unidad. Su posición en los márgenes de las vías de comunicación y su baja integración hace que no aparezcan integradas con el entorno.

Elementos histórico-artísticos.

Destacar como hito paisajístico de carácter antrópico la iglesia fortaleza del Puig de Missa y las edificaciones cercanas.

UNIDAD: VALLE DE SANTA EULÀRIA.

Comprende toda la cuenca abierta por el río de Santa Eulària desde prácticamente el núcleo de Santa Gertrudis de Fruitera hasta su desembocadura en el mar. En la configuración del paisaje de esta unidad intervienen fundamentalmente tres componentes: el escaso relieve con el río de Santa Eulària, el dominio visual de los campos de cultivo y la superficie marina. El resto de componentes actúan a nivel local introduciendo calidad o por el contrario imágenes poco atractivas.

Elementos abióticos.

Relieve.

Esta unidad se configura como una gran planicie, constituyendo los relieves más importantes los cierres visuales de ésta. Este escaso movimiento topográfico hace que el paisaje resulte en algunas partes un tanto monótono, actuando las escasas alturas como hitos visuales sobre el llano.

Destaca visualmente por constituir un accidente importante, tanto por su posición de cierre al este como por su altura y volumen, el Puig d'en Ribes.



La unidad forma una llanura donde la presencia de lomas u ondulaciones es bastante reducida y donde destaca la cicatriz constituida por el río de Santa Eulària. El tramo final del cauce es importante por su mayor anchura y su mayor incidencia visual. La desembocadura presenta agua de forma permanente.

El relieve litoral, bajo y accesible, no presenta formas destacadas que puedan actuar como hitos visuales, pero sí playas y calas de gran concentración de observadores.

Agua.

En esta unidad tiene un protagonismo especial, jugando un papel muy importante en la configuración del paisaje.

Como se ha dicho, el río se extiende por toda la unidad dejando a su paso un cauce por el que, a excepción de la desembocadura, donde se introducen las aguas marinas, rara vez corre el agua. Este último tramo se constituye como un área muy singular en el contexto de la isla, ya que es el único lugar donde es visible el agua que en otros tramos solamente puede intuirse.

De cualquier forma, puentes, pozos, balsas de regadío, cultivos, vegetación ribereña y otros elementos de origen natural o antrópico hacen que en esta unidad esté muy presente el recurso hídrico.

Respecto a la superficie del mar, la baja costa que forma el litoral hace que su incidencia visual sea muy elevada por encontrarse densamente ocupada y presentar un fácil acceso.

Elementos bióticos.

Vegetación.

La vegetación desarrolla una función estética muy importante. Por una parte constituye áreas emisoras de vistas de calidad y por otra reduce la monotonía visual de un relieve tan poco accidentado. Por lo tanto, es un elemento de primer orden a la hora de establecer la calidad visual de la unidad.

Las masas forestales de mayor tamaño y continuidad se encuentran recubriendo los accidentes topográficos que cierran o delimitan la unidad. Las formaciones boscosas de



pinar y sabina que recubren el Puig d'en Ribes y el Puig de la Marina presentan una gran incidencia visual por emitir sus vistas hacia zonas densamente pobladas.

Además de ocupar las superficies de mayor pendiente, existe arbolado forestal formando manchas más o menos grandes en las inmediaciones de todo el curso del río. Aunque todo su cauce está ocupado por una densa vegetación, en algunos tramos, sobre todo los finales, destaca la aparición de vegetación palustre con juncas que introduce un elemento visual muy destacable.

De cualquier forma, las zonas ocupadas por vegetación natural de cierta altura o que simplemente destacan por su apariencia (textura y color) entre los campos de cultivo que capitalizan gran parte de la visión, constituyen vistas (si se trata de grandes formaciones) o hitos visuales (si se reduce su presencia a bosquetes o pequeñas formaciones) emisores de vistas de interés que restan monotonía al paisaje agrícola predominante.

Elementos antrópicos.

Poblamiento.

El poblamiento de esta unidad es abundante, por lo que en el paisaje son claramente visibles las formas y texturas propias de las actuaciones humanas. Su comportamiento dentro del paisaje varía en función del modelo del que se trate: urbanizaciones en frente de loma o casas diseminadas.

La densidad edificatoria presenta un acusado gradiente, de manera que en el interior el paisaje presenta un marcado carácter agrícola y a medida que nos acercamos al litoral la presencia de edificaciones ligadas al turismo crea un paisaje donde predominan las formas y volúmenes antrópicos.

Las urbanizaciones se desarrollan por lo general en las inmediaciones del frente costero, intentando ocupar las zonas de mejores vistas. Estas urbanizaciones de marcado carácter turístico forman manchas de color blanco entre la vegetación, ocupando frentes de loma, lo que las hace muy visibles desde gran parte de la unidad. Aunque se encuentren rodeadas en gran medida por la vegetación, su posición relativa más alta hace que presenten una gran incidencia visual sobre el llano e incluso sobre el mar si se tiene en cuenta el abundante el tráfico marítimo de estas aguas. Destaca por su tamaño la conocida como



Urbanización Siesta, en las faldas que miran al mar del Puig d'en Pep, junto a la desembocadura del río.

Las viviendas diseminadas, frecuentemente ligadas al mundo agrario, se encuentran distribuidas por todo el llano, normalmente en el borde de las fincas. Aunque también han sufrido una clara transformación hacia modelos más modernos, todavía conservan parte de sus características más tradicionales. En la zona más interior de la unidad algunas siguen manteniendo la arquitectura básica de la casa payesa, por lo que a nivel muy local constituyen imágenes de la ocupación humana tradicional de este espacio.

Finalmente, existen conjuntos de viviendas que no responden a los modelos antes expuestos; se trata de los grupos de construcciones con cierta unidad que se desarrollan a lo largo de la carretera Eivissa – Santa Eulària, normalmente asociadas a una actividad industrial o de servicios. Estas construcciones no pueden ser consideradas como integradas dentro del paisaje.

Actividades agrícolas.

Si se atiende al nombre que se suele dar al llano, *Horta de Santa Eulària*, se intuye que nos encontramos ante un paisaje agrario. La visión viene capitalizada por el desarrollo de la actividad agraria extensiva que se desarrolla por toda la unidad. Son las huertas y los campos de secano los que forman la matriz del paisaje, dotándolo de una gran regularidad y de una gran geometría que se percibe por un paisaje un tanto monótono pero no por ello menos bello. Se desarrolla aquí la mayor parte del regadío de la isla, asociado al curso del río, aunque también aparecen los típicos campos de cultivo de secano. Por ello, se observa cierta variación estacional en función del cultivo y de los períodos de siembra y recogida.

Actuaciones industriales y de servicios.

A lo largo de la carretera Eivissa – Santa Eulària se desarrollan una serie de instalaciones incluidas dentro de los sectores primario o secundario que ejercen una fuerte incidencia visual sobre este eje y limitan las vistas desde la carretera. Sus características edificatorias hacen que no sean coherentes con el espacio en el que están incluidas, por lo que implican una cierta intrusión visual.



Infraestructura viaria. Tráfico.

Encontramos dos carreteras con un aforo importante. Ambas llegan al núcleo urbano de Santa Eulària. La primera se dirige hacia San Lorenzo, al norte, y la segunda hacia Eivissa capital. En general constituyen estructuras anchas, y su importancia radica básicamente en el hecho de que constituyen el ámbito desde el que la mayoría de los observadores realiza la interpretación del paisaje.

La red de caminos en conjunto debe considerarse integrada en el paisaje, ya que su presencia no supone la aparición de taludes o de cortes en la vegetación que puedan considerarse serios impactos paisajísticos. Por el contrario algunos caminos actúan como importantes recorridos de interés paisajístico, como ocurre con el que asciende por la vertiente sur del Puig d'en Pep, desde el que se obtiene una amplia panorámica de la bahía de Santa Eulària y de toda la franja litoral.

UNIDAD: SANTA GERTRUDIS DE FRUITERA.

Se extiende de sur a norte desde Santa Gertrudis de Fruitera hasta Sant Miquel de Balansat y ocupa básicamente el centro geográfico de la isla de Eivissa. Predomina el paisaje rural característico del interior de la isla con pequeñas parcelaciones dedicadas fundamentalmente al secano.

Elementos abióticos.

Relieve.

Prácticamente todo el territorio se encuentra a más de 100 metros de altitud, pero a pesar de eso no es una zona especialmente accidentada sino todo lo contrario: predominan los llanos. La zona más montañosa es la sierra des Forn Nou, que separa esta unidad de la del Pla d'Albarca, siendo la cima más importante el puig de sa Torreta, con 348 metros. El relieve relativamente suave de esta unidad presenta pequeñas elevaciones que contribuyen a ondular el paisaje y a restarle un poco de monotonía y uniformidad. Al mismo tiempo, hace que la mayoría de las vistas que se toman desde la unidad sean a nivel, existiendo escasos accidentes topográficos que permitan puntos de observación a mayor altura desde los que obtener panorámicas profundas.



Agua.

El agua, aunque sea un elemento cuya percepción visual esté limitada, sí que participa de forma indirecta en la configuración del paisaje, en el sentido de que ha dado lugar a gran parte de las características que definen el territorio.

Las características principales de esta unidad vienen determinadas por la presencia de los cursos de agua más importantes de la isla, sobre todo del río de Santa Eulària, que la atraviesa de nordeste a sudoeste. Aunque su caudal carezca de continuidad, en aquellas ocasiones en las que el agua circula en superficie se convierte en un elemento singular de gran interés a nivel insular. A pesar de que esto sucede muy esporádicamente, la presencia de numerosas fuentes y pozos hacen que la idea de agua sea percibida por el observador a través de otros canales, disminuyendo así la sensación de aridez y sequedad que normalmente y sobre todo durante la época de verano se percibe.

También conviene señalar las balsas tradicionales y las canalizaciones que existían para regar los campos. De las balsas ya no queda rastro pero todavía se pueden ver en muchos lugares las canalizaciones que repartían el agua.

Aún más visibles son las huellas que el agua ha dejado sobre el territorio, en lo que se refiere a la presencia de un corredor fluvial acompañado de abundante vegetación que crea una línea que recorre toda la unidad y contribuye también a restar monotonía al paisaje de los llanos. Así lo exponía el Archiduque Luis Salvador de Austria-Toscana en su viaje a Eivissa en 1867:

“Un torrente considerable (el riu de Santa Eulalia) socava el plano, dejando por todos los rincones el perfume de numerosas adelfas”

Suelos.

Los suelos de esta unidad otorgan variedad cromática al paisaje durante aquellas épocas del año en los que no soportan cultivos. De esta forma, los colores rojos intensos de los suelos de los llanos contrastan visualmente con los blanco-amarillentos de los claros que deja la vegetación de los lugares más elevados, así como con los verdes de la vegetación forestal que cubre los montes.



Elementos bióticos.

Vegetación.

La vegetación cumple fundamentalmente una función estética desde el punto de vista paisajístico, en el sentido de establecer la calidad visual por restar uniformidad al paisaje e introducir vistas de calidad.

Aunque localizadas principalmente en las laderas y partes altas de los relieves, también se dan agrupaciones boscosas dispuestas formando bandas alargadas o manchas intercaladas entre las tierras de labor, normalmente ocupando aquellos lugares de menor producción agrícola o el curso del río o de los torrentes que recorren el llano.

En cualquier caso, las zonas con claro predominio forestal, lomas y vertientes de las alturas que cierran la unidad, juegan un papel muy importante en la configuración del paisaje, no sólo como factor de calidad visual, sino también como áreas emisoras de vistas de calidad.

Cuando el arbolado forestal no constituye una masa con continuidad, apareciendo de forma dispersa o formando bosquetes, también se convierte en un elemento destacado del paisaje, influyendo en la calidad de las vistas emitidas.

Elementos antrópicos.

Poblamiento.

Se pueden distinguir dos tipos de poblamiento, ambos muy ligados a la Eivissa rural: núcleos tradicionales y viviendas diseminadas.

Núcleo rural de Santa Gertrudis de Fruitera: su trazado se organiza a partir de un centro religioso, el templo parroquial, rodeado de un conjunto de casas bajas y de construcciones nuevas de mayor altura en la zona más periférica. A pesar de que cada vez son más frecuentes los edificios de viviendas que rompen con la imagen tradicional de esta población, en conjunto las edificaciones pueden seguir considerándose integradas en el medio.



Las viviendas diseminadas están presentes en la mayor parte del ámbito, distribuidas de forma dispersa por los llanos. La mayoría de ellas están ligadas a la explotación agrícola. Así, existen importantes ejemplos de la arquitectura ibicenca, viviendas que por sus características constituyen puntos de atracción visual y por tanto puntos de emisión de imágenes de calidad. Sin embargo esta arquitectura popular deja paso a nuevos modelos, existiendo cada vez existe un mayor número de viviendas de nueva construcción o levantadas sobre lo que fueron viviendas tradicionales. En conjunto y desde una perspectiva paisajística, la mayor parte de estas viviendas pueden considerarse integradas en el medio, especialmente las casas de labor.

Actividades agrícolas.

Dada la gran fertilidad de los suelos, las actividades agrícolas se desarrollan de forma intensa por toda la unidad. De esta manera, los campos de cultivo forman la matriz del paisaje; es decir, son el elemento que ocupa una mayor superficie y presenta una mayor conexión, jugando el papel dominante en el funcionamiento del paisaje.

Los campos de cultivo son mayoritariamente de secano, como en toda la isla, pero en esta unidad ha habido tradicionalmente más zonas de regadío que en otras por las abundantes fuentes y sobre todo por la presencia del río. Estas zonas de regadío se encuentran intercaladas entre los campos dedicados al secano, formando manchas de formas y tamaños variados.

Las pequeñas dimensiones y la regularidad que caracterizan las explotaciones de esta unidad y por extensión las de toda la isla, hacen que en el paisaje predomine la geometría.

Infraestructura viaria.

El eje de comunicación principal es la carretera que va de Eivissa a Sant Miquel, además de las de Sant Llorenç, Sant Mateu, la que une Sant Rafael y Santa Eulària y muchos caminos asfaltados. Todos ellos son relativamente estrechos, pudiendo ser considerados en conjunto integrados en el entorno.



UNIDAD: CALA LLONGA

Elementos abióticos.

Relieve.

La presencia al oeste de la sierra de Balançat junto con la sierra d'en Salleres al sur y la alineación de puigs Puig Marina – Puig d'en Purreddó – Puig de sa Creu, enmarcando un terreno alomado, delimitan el dominio de esta unidad.

El relieve adquiere un gran protagonismo en la percepción del paisaje. Este protagonismo radica en que controla en gran medida las vistas exteriores de la unidad, haciendo que a nivel sólo se perciba el espacio interior.

De esta forma, el movimiento topográfico da lugar a una cuenca cerrada donde las vistas están controladas por la presencia del relieve que se desarrolla tanto en el interior como en el litoral. Las aberturas que constituyen Cala Llonga y Salt d'en Serra permiten panorámicas del mar, aunque en cala Llonga están en cierto modo restringidas al ubicarse en el fondo de una bahía bastante cerrada entre dos grandes promontorios: el Cap des Llibrell y la Punta Roja. Por tanto, sólo desde Salt d'en Serra y desde limitados puntos de las vertientes de los relieves que miran al mar, se pueden obtener panorámicas profundas.

El relieve no sólo cumple una función de control de vistas, además hace que el espacio, sin la intervención de otros factores, no se presente monótono.

Entre las formas geológicas destacar el Cap des Llibrell. Este promontorio puede ser considerado como uno de los más importantes de la costa este de Eivissa. Con 222 metros de altura constituye un importante volumen en el litoral que no pasa desapercibido al observador, presentando cierta singularidad al formar su cara sur un frontón rocoso de gran altura y espectacularidad.

Suelos.

El suelo sólo participa en el paisaje de esta unidad en los frentes costeros, en los claros boscosos, en la playa y estacionalmente en las tierras de labor. En los acantilados se puede percibir la rocosidad y un colorido blanquecino que contrasta con las texturas y los colores de la arena y del mar. En los claros boscosos se nota cierta pedregosidad y en las tierras de labor estacionalmente el color rojizo de los suelos agrícolas.



Elementos bióticos.

Vegetación.

La vegetación natural recubre las vertientes de las alturas que miran hacia la unidad. Formadas fundamentalmente por el típico pinar con matorral bajo, presentan una gran homogeneidad cromática y fisonómica, formando una banda continua que rodea toda la unidad. La presencia de esta banda boscosa conforma un área emisora de vistas de gran calidad y permite grandes contrastes entre la textura gruesa aportada por los pinos y la textura más fina de la hierba del campo de golf y de las tierras de labor.

La vegetación arbórea también ocupa parte del interior de la unidad, la correspondiente a las ondulaciones más grandes. Por sus características y su ubicación también se puede decir que favorece o aumenta el valor estético del paisaje.

Elementos antrópicos.

Población.

Aunque se pueden encontrar edificaciones dispersas por toda la unidad, el principal modelo de poblamiento es el que se desarrolla en forma de urbanización sobre las vertientes sur del Puig Marina y del Puig d'en Purredó. Ocupan prácticamente la totalidad de estas laderas y, mientras que sobre las de la vertiente del Puig d'en Purredó puede decirse que se encuentran parcialmente ocultas por la vegetación y sobre todo por una ondulación del terreno, las del Puig Marina ocupan el frente que mira hacia Cala Llonga, lo que hace que presenten una gran incidencia visual al emitir imágenes desde una posición elevada hacia una zona de gran concentración de observadores. Se produce un fuerte contraste natural – artificial que no favorece la imagen de conjunto de la cala.

Destaca también la urbanización Roca Llisa, ocupando el frente acantilado oeste de la unidad. Su posición resguardada de las vistas interiores hace que las abundantes y grandes formas de las edificaciones que constituyen la urbanización emitan vistas hacia el medio marino que, sobre todo durante los meses estivales, concentra un tráfico marítimo apreciable.

Actividades agrícolas.



La actividad agrícola desarrollada en esta unidad está en claro retroceso ante la fuerte presión del turismo. Las explotaciones agrícolas se encuentran fundamentalmente localizadas en las inmediaciones de Cala Llonga y sobre las laderas del Puig d'en Vich. Los bancales con muros de contención de piedra seca y los característicos cultivos de secano insulares constituyen un vestigio de la otrora extendida actividad agrícola.

Otras tierras de labor existentes en la unidad, dadas sus escasas dimensiones y su regularidad, configuran un espacio reticulado de gran geometría.

Infraestructura viaria.

La principal infraestructura viaria de esta unidad es la carretera que desde Santa Eulària se dirige a las calas y desde éstas a Eivissa capital.

La relevancia visual de las carreteras de esta unidad radica en el hecho de que su trazado se dispone en muchos casos siguiendo cotas altas, lo que permite que se puedan obtenerse desde estos ejes vistas de la toda unidad. Además, al recorrer la unidad de norte a sur, la observación se puede realizar desde distintos ángulos, con lo cual son escasas las zonas bajas que quedan fuera de la vista.

En cuanto a los caminos, fundamentalmente dan acceso a las tierras de labor, y pueden ser considerados en conjunto integrados dentro del paisaje. Alguno de ellos, en concreto el que recorre el borde litoral del Puig Marina, se constituye en un verdadero recorrido de interés paisajístico al permitir vistas profundas y amplias del mar.

Otras actuaciones.

Además de las actuaciones sobre este territorio antes mencionadas, se producen otras actuaciones con relevancia visual:

- Vertedero: su posición en altura y su ocultación por parte de la vegetación circundante hace que visualmente no presente una gran incidencia. Durante la última remodelación, su incidencia visual desde la carretera que se dirige a Cala Llonga desde Jesús ha aumentado considerablemente.
- Golf de Roca Llisa: ocupa prácticamente toda la zona interior de la unidad. Su posición en la parte baja de la cuenca lo hace muy visible tanto desde las carreteras que circundan la unidad como desde las que discurren a nivel, pero no



supone un elemento muy discordante al presentar sus infraestructuras de servicios baja altura y escaso volumen. De todas formas es fácilmente reconocible por su apariencia y se diferencia de lo que le rodea.

UNIDAD: PLA DE VILA.

Elementos abióticos.

Relieve.

La Serra de Balansat es la principal elevación del terreno de esta unidad, formando su cierre visual. El resto del dominio viene determinado por la parte del Pla del Vila incluido dentro del municipio de Santa Eulària. El comportamiento paisajístico de estas dos partes de la cuenca se muestra bien distinto ya que las laderas de la alineación montañosa de la Sierra de Balansat permiten las panorámicas amplias y lejanas mientras que las zonas llanas presentan un menor potencial de vistas, quedando limitadas éstas a escasos metros del punto de observación.

Elementos bióticos.

Vegetación.

La vegetación que recubre la mayor parte de la unidad es el característico matorral bajo que cubre los campos en abandono y los viejos algarrobos sobre antiguos campos de cultivo ya en desuso. Su estado de abandono es claramente apreciable dejando sobre el paisaje cierto aspecto de degradación que viene aumentado por la presencia entre ellos de numerosas formas antrópicas como pabellones, almacenes, viviendas, etc. Se crea un mosaico de formas rectangulares pequeñas con volúmenes antrópicos, campos de cultivo e instalaciones dedicadas a los servicios, que dan lugar a un paisaje en claro desorden donde se dan fuertes contrastes naturales/artificiales.

La vegetación forestal, de cierta altura y porte, se reduce a la que cubre las vertientes de las alturas que limitan la unidad.



Elementos antrópicos.

Poblamiento.

El gran poblamiento de esta unidad hace que el paisaje esté muy humanizado y presente variados modelos. De hecho, presenta numerosos elementos artificiales ya sean edificios, naves industriales, infraestructuras viarias o energéticas.

En cuanto al poblamiento, destacar fundamentalmente a las poblaciones de Jesús y Puig d'en Valls.

El núcleo de Jesús va perdiendo poco a poco su pequeño tamaño y sus características para convertirse en un barrio periférico de función principalmente residencial donde aparecen instalaciones ligadas al sector terciario para dar servicio a la cada vez mayor población de este pueblo a caballo entre el mundo rural y el urbano. Similar análisis se puede hacer del cercano núcleo de Puig d'en Valls.

En conjunto el espacio presenta una gran heterogeneidad interna, produciéndose numerosos contrastes. Es esta heterogeneidad la que marca gran parte de las características del paisaje.

Actividades agrícolas.

Los campos agrícolas en clara decadencia se encuentran sometidos a una gran presión urbanística, de manera que poco a poco van desapareciendo. Entre ellos se disponen al azar edificaciones de segunda residencia o industriales que hacen que aparezcan como espacios desorganizados, y en cierta forma degradados.

La antigua división de las propiedades mediante paredes secas que daba lugar al característico paisaje de campos cerrados poco a poco va perdiéndose al abandonarse los cultivos. Aún hoy se puede encontrar de forma aislada algún que otro campo que mantiene su antigua forma y donde los muros y el arbolado todavía presentan un buen estado de conservación.

Infraestructura viaria.



Destacan los viales con mayores aforos de toda la isla: la carretera Eivissa-Sant Antoni, la carretera Eivissa-Santa Eulària y su ramal hacia Santa Gertrudis. Todas ellas son implantaciones lineales que generan imágenes de baja calidad paisajística al presentarse como grandes infraestructuras con un tráfico considerable donde el nivel de ruidos por rodaduras es quizá el sonido antrópico más característico. Además, constituyen el marco desde donde realizar la lectura del paisaje, siendo las imágenes aportadas por las diversas instalaciones que se disponen a sus márgenes zonas generadoras de imágenes próximas de baja calidad. Así mismo, la disposición de estas estructuras hace que el trazado viario sea aún más perceptible y pueda ser identificado como tal desde distancias lejanas.

La red de caminos de la unidad en general aparece muy desorganizada pero puede considerarse en conjunto como integrada dentro del paisaje.

Elementos histórico-culturales.

- Molino del Puig d'en Valls: se trata de un molino harinero que ya existía en el año 1791. La silueta de esta construcción, de forma majestuosa, parece presidir desde el norte la perspectiva de la ciudad de Eivissa. Junto con el existente en la Punta des Molí en Sant Antoni de Portmany, constituye uno de los dos ejemplos existentes en la Pitiusa mayor de estas admirables máquinas de moler grano que caracterizaban el paisaje de estas islas entre el siglo XVI y todavía son importantes en el actual. Su singularidad y su particularidad lo convierten en un hito paisajístico de carácter antrópico.
- Iglesia de la Mare de Déu de Jesús. Edificio de planta única, rectangular y alargada con porche lateral que se emplaza en el interior del núcleo de Jesús, constituyendo dentro del paisaje interior del núcleo un elemento de calidad visual.

4.8.4.-ESPACIOS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO.

Las unidades en las que se ha compartimentado el municipio objeto de estudio presentan una serie de áreas que por sus características visuales y estéticas merecen ser consideradas. Puede decirse que todas ellas constituyen singularidades paisajísticas, bien por sus características naturales (vegetación, relieve, etc.) o bien por presentar elementos antrópicos que modifican positivamente los valores visuales de la zona, realzando su belleza.



En primer lugar es necesario resaltar por su calidad paisajística intrínseca a todas las **áreas forestales** donde se desarrolla una vegetación forestal densa así como a las áreas de cultivos de arbolado y mixtos. Las primeras por introducir en el paisaje naturalidad, y constituirse, al estar situadas generalmente sobre pendientes acusadas en laderas de elevaciones topográficas, en zonas emisoras de vistas de calidad. Las segundas por constituir espacios donde se conserva la tradición agrícola de la isla.

Por otro lado, también es necesario destacar todo el área costera comprendida entre el Cap Martinet y la Punta Roja. El promontorio escarpado que da lugar al **Cap des Llibrell** se muestra excepcional. Su singularidad no reside únicamente en el relieve accidentado que posee o en la cobertura vegetal que soporta, sino también en el gran potencial de emitir vistas del que es acreedor.

El **Pou d'es Lleó** también presenta gran interés paisajístico al conservar parte de la tradición marinera. De hecho, posee casetas varadero bien conservadas y de gran valor estético por su posición y características. Asimismo, las tierras de labor que se disponen sobre la pequeña llanura del Cap Roig son una muestra del paisaje y de los modos de trabajar la tierra del campo de las islas.

Los islotes que se disponen a lo largo de toda la costa, especialmente el de **Tagomago**, suponen hitos paisajísticos al constituirse como volúmenes rocosos que amenizan y restan homogeneidad a las vistas que desde el litoral se pueden tomar. Su calidad paisajística queda además garantizada por la naturalidad que todavía los caracteriza.

El **río de Santa Eulària** y sobre todo su parte final, el estuario, da lugar a un espacio singular que es capaz de poner de manifiesto la presencia del agua, amenizado a su vez por numerosos elementos humanos como puentes (Pont Vell), fuentes, etc. que muestran la importancia que este curso fluvial ha tenido a lo largo de los siglos para los pobladores de la isla.

Los puntos cuya singularidad se basa en el protagonismo visual que adquieren los elementos antrópicos que forman parte de las tradiciones y de las imágenes más tradicionales de las islas son numerosos. Es el caso de las entidades de población de **Santa Gertrudis** y **Sant Carles**, donde los templos encalados constituyen el núcleo central alrededor del cual se desarrolla un conjunto de pequeñas viviendas de dimensiones humanas construidas con materiales autóctonos e integradas cultural, cromática y estructuralmente con el entorno.



El Puig d'en Missa es otro de los elementos que dentro del paisaje colaboran a introducir imágenes de gran belleza. En este caso, su posición estratégica sobre una elevación a la entrada del núcleo urbano de Santa Eulària lo convierte en un punto emisor de vistas de gran calidad, por lo que puede ser catalogado de hito de gran interés visual, tanto por su características intrínsecas como por su gran potencial de emitir y recoger vistas lejanas.



4.- ACTUACIONES COMPRENDIDAS EN LA REVISIÓN DE PLANEAMIENTO.

4.1.- INTRODUCCIÓN.

3.2.- ACTUACIONES DE ÁMBITO GENERAL: ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO: ADAPTACIÓN AL PLA TERRITORIAL INSULAR (PTI) Y A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL (DOT).

4.1.1.- ACTUACIONES QUE SE DERIVAN DE LA ADAPTACIÓN A LAS D.O.T. Y AL P.T.I.

Aparte de la desclasificación de determinados suelos, aspecto a tratar más adelante, la adaptación a las DOT y al PTI supone incorporar numerosos elementos nuevos de regulación urbanística.

En lo referente al suelo rústico, destacan las siguientes cuestiones:

- Establecer en suelo rústico las categorías fijadas por estas normas, y la regulación y limitación de usos en cada caso.
- Establecer la zonificación de las áreas de protección de riesgos, y las restricciones de usos correspondientes a ellas.
- Regulación del uso de vivienda unifamiliar.
- Regulación de otros usos: extractivos, turísticos, y otros.

Aparte de esto, en el PTI se establecen directrices para el desarrollo urbanístico en los siguientes ámbitos, que serán tratados posteriormente:

- Suelos urbanos.
- Suelos urbanizables.
- Infraestructuras.
- Equipamientos.



4.1.2.- DELIMITACIÓN DEL SUELO RÚSTICO: ZONIFICACIÓN DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO.

A partir de la Ley de Espacios Naturales, de las DOT y del PTI, se definen las categorías de suelo siguientes:

SUELO RÚSTICO PROTEGIDO:

Área de Alto Nivel de Protección.	AANP
Área Natural de Especial Interés.	ANEI
Área Rural de Interés Paisajístico.	ARIP
Área de Protección de Riesgos.	APR
Área de Protección Territorial.	APT

SUELO RÚSTICO COMÚN.

Suelo Rústico Forestal.	SRC-F
Área de Transición.	SRC-AT
Suelo Rústico General.	SRC-SRG

La delimitación de estas categorías que se propone en las nuevas NNSS proviene directamente del PTI, incorporando las modificaciones necesarias para dar cabida a los nuevos suelos urbanos o a la ampliación de los existentes.

4.1.3.- REGULACIÓN DE USOS EN SUELO RÚSTICO FUERA DE LAS APR.

La regulación de usos en suelo rústico que se propone en las nuevas NNSS procede de las DOT y de su concreción en el PTI mediante las matrices de usos del suelo. En este apartado no se abordan las directrices en APRs, que se tratan posteriormente.

En el PTI se definen una serie de usos y se determina en cada caso la posibilidad, los condicionantes o la prohibición de su desarrollo en función de las categorías de suelo rústico.

La adaptación de las NNSS al PTI en este aspecto supone:



- Definir y diferenciar claramente los posibles usos en suelo rústico.
- Establecer las restricciones y los condicionantes para cada uso según la zonificación.

Con respecto a la situación previa, esto conlleva entre otras las siguientes cuestiones:

- Una mayor compatibilización de los usos con el entorno.
- Una mayor adecuación de los usos a la vocación del suelo rústico según su categoría ambiental.
- La potenciación de actividades y usos más acordes con la vocación del territorio en cada zona.
- Las restricciones a actividades industriales en suelo rústico.
- La regulación de la actividad turística en suelo rústico.
- La regulación efectiva del uso de vivienda unifamiliar.

Los usos permitidos, condicionados y prohibidos se establecen según las especificaciones del PTI y las DOT.

En cuanto a la edificabilidad para viviendas unifamiliares, en el momento actual es de aplicación la Ley del Suelo Rústico, que establece:

Tabla 1.- Parámetros urbanísticos en suelo rústico común.

Parcela mínima	14.000
Altura total	8 m
Plantas	B+1PP
Ocupación máxima	5 %
Aprovechamiento	4 %
Volumen máximo	1.500 m ³

Fuente: Ley del Suelo Rústico.

Las nuevas NNSS incorporan todas las prescripciones del PTI en lo referente al uso de vivienda unifamiliar en suelo rústico, así como los restantes usos regulados en estos suelos. Las nuevas prescripciones son las siguientes (prescindiendo de las restricciones a parcelas provenientes de fincas segregadas):



SRP-AANP	No edificable
SRP-ANEI	50.000 m ² parcela mínima.
SRP-ARIP y SRC-F	25.000 m ² parcela mínima.
SRC-AT y SRC-SRG	15.000 m ² parcela mínima.

4.1.4.- DELIMITACIÓN DEL SUELO RÚSTICO: ZONIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RIESGOS Y REGULACIÓN DE USOS EN ELLAS.

Las nuevas NNSS incorporan al planeamiento municipal las delimitaciones del PTI en lo referente a las zonas de protección de riesgos:

APR – Áreas de Protección de Riesgos.

Esta categoría se subdivide en las siguientes tipologías:

APR Desprendimientos.

APR Erosión.

APR Inundaciones.

APR Incendios.

APR Vulnerabilidad acuíferos.

En el **título VIII, capítulo 5, artículo 8.5.04** de las nuevas NNSS se especifica la regulación de usos en estos suelos.

En este artículo destacan las restricciones impuestas a las actividades industriales y a las actividades clasificadas, así como a las que supongan almacenamiento o manipulación de sustancias peligrosas, en las zonas de riesgo de inundación de vulnerabilidad de acuíferos.

Asimismo, destacan las restricciones y medidas de seguridad en materia de incendios en zonas de riesgo, así como en los proyectos constructivos en zonas de erosión y de desprendimientos.

El punto 3 del artículo se reitera con carácter general la prohibición de actividades industriales en estos suelos.



4.2.- MODIFICACIONES EN SUELOS URBANIZABLES.

Las actuaciones en suelos urbanizables se resumen del siguiente modo:

- No se crean nuevos suelos urbanizables.
- Los suelos urbanizables de Calas del Sur y Sol d'en Serra quedan desclasificados.

Todo ello en función de lo establecido en el PTI.

4.3.- ACTUACIONES EN SUELOS URBANOS Y ZONAS LIMÍTROFES.

4.3.1.- RESUMEN DE ACTUACIONES EN SUELOS URBANOS.

El PTI no entra de lleno en la ordenación del suelo urbano, tarea que es propia de los planeamientos locales, pero sí establece algunas directrices que deben cumplirse:

- Crecimiento ordenado de las zonas urbanas, respondiendo a criterios de sostenibilidad.
- Crecimiento máximo de un 10 % sobre el urbano existente.
- Crecimientos para uso industrial, residencial o de servicios en áreas de transición.
- Introducción de parámetros de densidad máxima.

A partir de estos criterios, las nuevas NNSS plantean en esencia las siguientes novedades:

- Creación de nuevos suelos urbanos para dar solución a determinadas necesidades y carencias, con un total de 13,92 Has.
- Modificación a la baja de los parámetros urbanísticos en suelo urbano, tanto en uso residencial como turístico.
- Recalificaciones puntuales para crear suelos para viviendas de protección oficial.
- Definición de categorías y parámetros en suelo urbano.



4.3.2- NUEVOS SUELOS URBANOS.

Se delimitan un total de nueve nuevos suelos urbanos, que a continuación se detallan y justifican.

Posteriormente, en cada caso se elabora una ficha en la cual se ofrecen planos del estado actual según el PTI, y de la situación propuesta en las nuevas NNSS, así como una imagen del fotograma de abril de 2008. Se incluye además información para cada suelo nuevo, sobre los siguientes aspectos:

- La situación acústica según el Estudio Acústico elaborado.
- La cuenca visual topográfica del nuevo suelo, a efectos de impacto visual.
- La situación de movilidad en el entorno del nuevo suelo.

- Terrenos incluidos en la UA-01SG en el núcleo de Santa Gertrudis.

Corresponde a una franja de terrenos de 10.275 m² de superficie colindante con vial dotado de todos los servicios y calificados como espacio libre público EL-P. Se incluyen en una unidad de actuación junto con la totalidad de los terrenos pertenecientes a la actuación de Ca Na Pujoleta, entre ellos los terrenos ubicados al interior de la manzana colindante que, desde su actual calificación de espacios libres públicos EL-P, pasan a tener la calificación de espacios libres privados EL-PR, suponiendo tal modificación un incremento de la superficie calificada como EL-P y una mejor ubicación de la misma, al facultar, además de las funciones propias de los terrenos así calificados, una función de protección de las visuales del núcleo.

- Terrenos incluidos en la UA-02SG en el núcleo de Santa Gertrudis.

Corresponden a unos terrenos de 14.996 m² de superficie colindantes con el núcleo por el norte, calificados en su totalidad como zona de equipamiento deportivo EQ-E, a los que se quieren trasladar las instalaciones deportivas del núcleo. Se incluyen para su obtención en una unidad de actuación junto con parte de los terrenos actualmente calificados para equipamiento deportivo, el resto de los cuales pasan a ser calificados como EQ-MD.

- Terrenos incluidos en la UA-02PV, al E del núcleo de Puig den Valls.



Con una superficie de 19.663 m² y colindantes con las instalaciones deportivas municipales, incorporados a fin de conseguir los terrenos en que ubicar el futuro polideportivo de Puig den Valls. De ellos una superficie de 9.574 m² se califica como EQ-E, 877 m² como EL-P, 1.018 m² como zona extensiva P-2 y 7.808 m² como zona de volumetría específica E-VE.

La zona de equipamientos deportivos se justifica tanto por la necesidad de nuevas instalaciones deportivas en este núcleo, como por la presencia de otras instalaciones colindantes. En cuanto a los usos residenciales previstos, en extensiva P2 (E-P2) y volumetría específica (E-VE), se justifican principalmente por el crecimiento demográfico experimentado en las parroquias del entorno del núcleo urbano de la ciudad de Eivissa, que se han desarrollado en los últimos años por el efecto de polo de atracción que produce la capital insular. La proximidad de la capital y de sus servicios, centros administrativos y equipamientos, así como de sus centros de trabajo, unida a las mejores condiciones fiscales del municipio de Santa Eulària (menor importe del I.B.I., del impuesto de circulación, de la tasa de basuras, etc), provoca el crecimiento sostenido de estos núcleos de población que son “satélites” de la capital insular.

- Terrenos incluidos en la UA-06PV, al O del núcleo de Puig den Valls.

Con una superficie de 15.030 m² y plenamente integrados en la malla urbana preexistente, incorporados a fin de conseguir terrenos destinados a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y a incrementar la dotación de zonas verdes del núcleo. De ellos, una superficie de 7.564 m² se califican como espacio libre público EL-P, 5.936 m² como Extensiva residencial plurifamiliar 2 (E-P2) todos ellos con destino a vivienda sometida a régimen de promoción pública y 1.440 m² se califican como viario y aparcamiento.

La necesidad de acometer promociones de viviendas de protección oficial no necesita justificación. Existe una creciente demanda de viviendas de condiciones económicas asequibles para las rentas más bajas, y la satisfacción de esta necesidad es un compromiso social del Ajuntament de Santa Eulària, en el marco de un desarrollo urbano sostenible social y ambientalmente. El emplazamiento es idóneo, por estar bien comunicado, cerca de servicios y equipamientos de ámbito insular, y por tratarse de terrenos incultos y sin hábitats relevantes.



Por otro lado, el núcleo de Puig d'en Valls es deficitario en espacios libres, por lo que resulta oportuna la creación de los mismos en este sector.

- *Terrenos municipales para la IDAM.*

Calificados en su totalidad como zona de infraestructura IS y destinados a la instalación de la IDAM, colindantes con la trasera de la EDAR del núcleo de Santa Eulària y con una superficie de 4.766 m².

Los terrenos afectados fueron en su día seleccionados como idóneos para la instalación de la nueva planta desaladora. No solamente por cercanía al mar (con lo que ello conlleva de abaratamiento del sistema de vertido de salmueras y del sistema de captación de aguas freáticas marinas), sino también por proximidad a otras infraestructuras (EDAR de Santa Eulària), así como por la buena comunicación viaria.

- *Terrenos incluidos en la UA-11SE.*

Con una superficie de 43.126 m² y colindantes con la zona de Can Sansó. Se incorporan a fin de obtener una gran pieza de equipamiento público en la que se ubicará la futura estación de autobuses prevista en el PDS de transportes. Las NN.SS. los califican como zona residencial extensiva E-VE, y zona de equipamiento municipal diverso EQ-MD.

- *Terrenos incluidos en la UA-10SE.*

Con una superficie total de 12.109 m², se incorporan a fin de rematar adecuadamente el tejido urbano en su colindancia con la zona del río de Santa Eulalia y procurar una salida viaria al tejido urbano colindante. Las NN.SS. los califican como zona residencial extensiva E-P4, viario y espacio libre público.



4.3.3.- *SISTEMAS GENERALES EN SUELO RÚSTICO CONTIGUO A SUELOS URBANOS.*

- Terrenos para la ampliación de las instalaciones deportivas de Santa Eulària.

Con una superficie de 19.268 m² y colindantes con las instalaciones deportivas municipales al NE del núcleo de Santa Eulària.

- Terrenos para sistemas generales en suelo rústico, en Jesús.

Con una superficie de 16.645 m², tienen por objeto prever posibles ampliaciones de equipamientos docentes.



5.- DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN PAISAJÍSTICA DE LAS ÁREAS AFECTADAS POR LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN SUELOS URBANOS Y COLINDANTES.

A continuación figuran las fichas paisajísticas de las actuaciones más relevantes en suelos urbanos y en suelos rústicos limítrofes a urbanos.



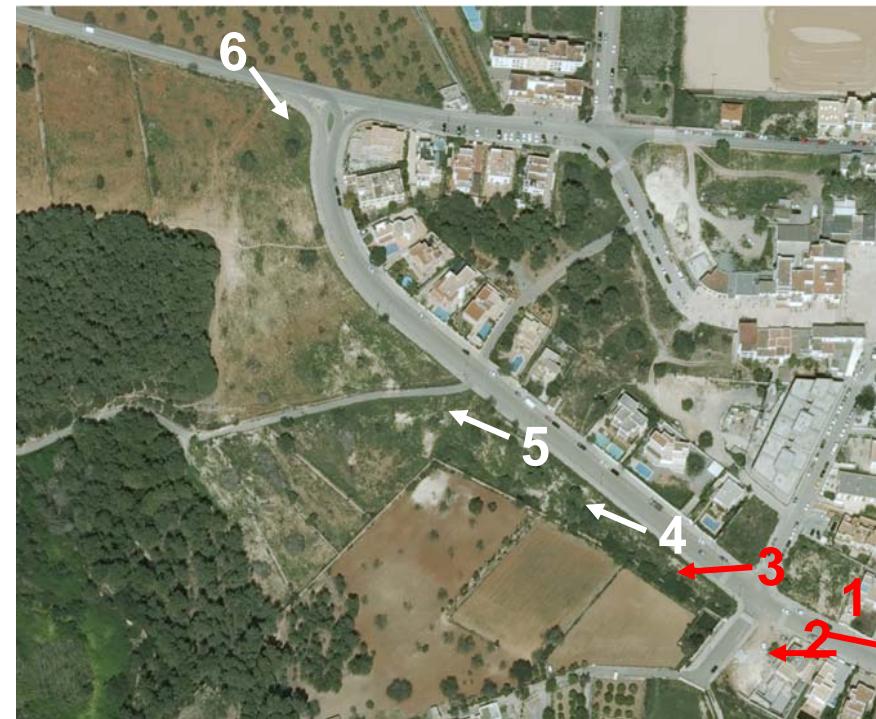
- **Terrenos incluidos en la UA-01SG en el núcleo de Santa Gertrudis.**

PROPIUESTA NUEVAS NNSS



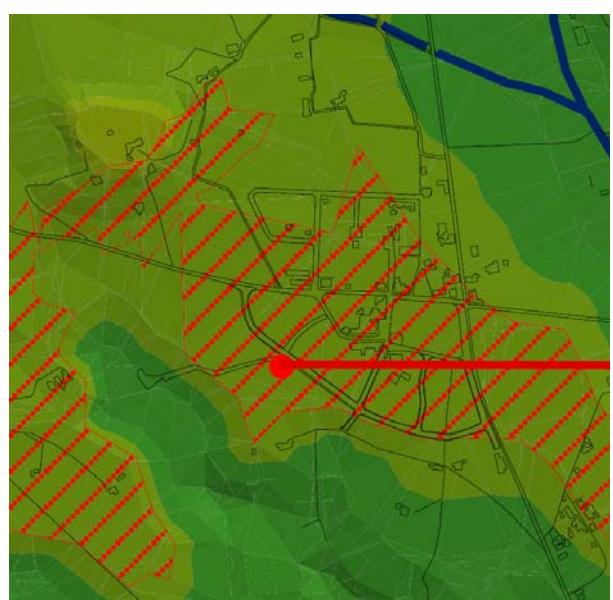
En la nueva situación, se propone su clasificación como suelos urbanos, con calificación de espacio libre público (EL-P).

SITUACIÓN EN ABRIL DE 2008. Numeración: fotos página siguiente.



Estado actual de los suelos afectados, según fotograma de abril de 2008.

CUENCA VISUAL TOPOGRÁFICA CERCANA



Cuenca visual topográfica. Hacia el este y el norte, el núcleo de Santa Gertrudis actúa de pantalla visual, mientras que hacia el sur y el oeste es la vegetación forestal la que produce un apantallamiento (ver foto 2008).

PAISAJE EXTERIOR.

CUENCA VISUAL REAL: Se percibe desde el interior del núcleo de Santa Gertrudis y sus alrededores.

FRECUENCIA OBSERVADORES: Media – alta, por el tránsito a lo largo de la calle en la que se localiza.

FOCALIZACIÓN: Alta desde la calle contigua.

FRAGILIDAD VISUAL: MEDIA – ALTA.

PAISAJE INTERIOR.

RELIEVE – GEOMORFOLOGÍA.

Terreno llano. Muy permeable. Barrera visual de vegetación en margen oeste.

VEGETACIÓN.

Barrera de olivos, matas y algarrobos en la parte oeste.

PATRIMONIO, ELEMENTOS ANTRÓPICOS.

No son destacables.

CALIDAD VISUAL.

Alta, por vegetación.

VALORACIÓN PRELIMINAR.

Buen emplazamiento para zona verde, que posibilita la apertura de vistas desde el núcleo hacia el exterior, al preservar estos terrenos de la construcción de edificaciones que provocarían el cierre visual de la calle.

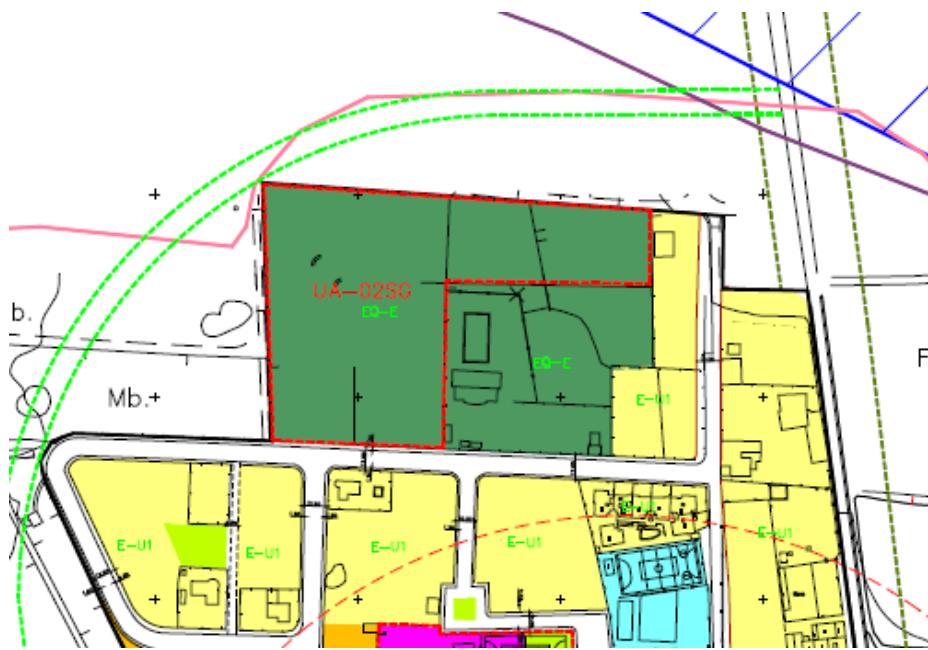
Deberá conservarse barrera visual de arbolado existente en el terreno, por su valor natural y paisajístico.





- **Terrenos incluidos en la UA-02SG en el núcleo de Santa Gertrudis.**

PROPIUESTA NUEVAS NNSS.



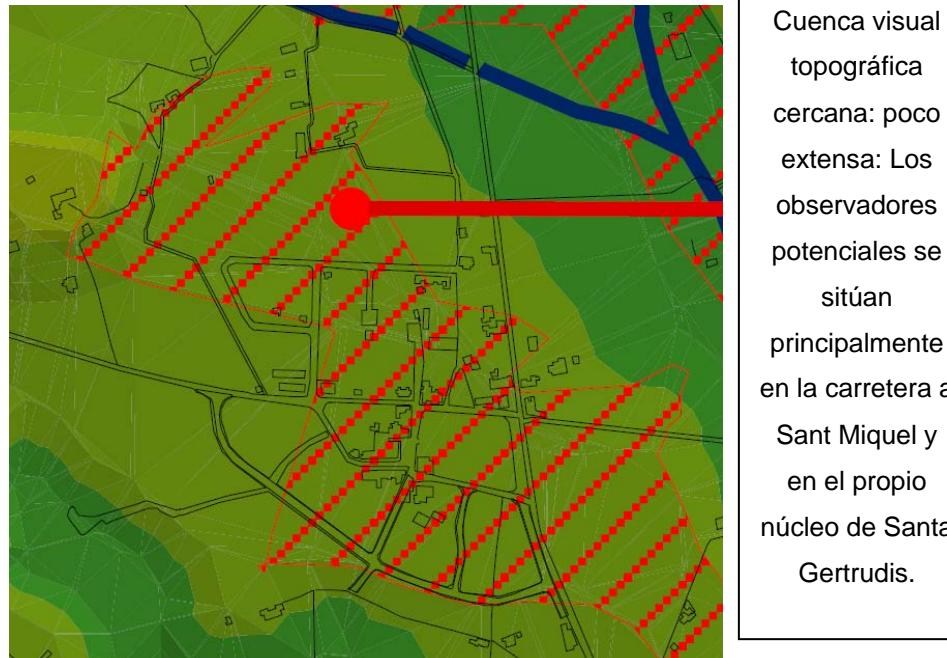
Se propone la creación de un área de suelo urbano clasificado como equipamiento deportivo.

SITUACIÓN EN ABRIL DE 2008. Numeración: fotos página siguiente.



Estado actual de los suelos afectados en abril de 2008. Se trata de instalaciones deportivas y de terrenos de cultivo de frutales y huertas.

CUENCA VISUAL TOPOGRÁFICA CERCANA.



PAISAJE EXTERIOR.

CUENCA VISUAL REAL: Se percibe desde el norte y el este. La pérdida de los elementos de calidad supondrá un impacto negativo: Por el resto las barreras visuales lo impiden, salvo por la calle frutales, huertas, pérdida del carácter “rural” del paisaje.

FRECUENCIA OBSERVADORES: Alta, por el tránsito a lo largo de la calle en la que se localiza, y por la carretera a Sant Miquel.

FOCALIZACIÓN: Alta desde la calle contigua. Baja desde la carretera.

FRAGILIDAD VISUAL: MEDIA – ALTA.

PAISAJE INTERIOR.

RELIEVE – GEOMORFOLOGÍA.

Terreno llano. Poco permeable en frutales y en zonas edificadas.

VEGETACIÓN.

Barrera de frutales, que desaparecerán. Huertas de regadíos.

PATRIMONIO, ELEMENTOS ANTRÓPICOS.

Vivienda típica en extremo norte. Huertas y frutales.

CALIDAD VISUAL.

Media – alta, por huertas, frutales y casa típica.

VALORACIÓN PRELIMINAR.

El vial programado por el norte, elimina varias viviendas, entre ellas la vivienda rural típica existente. Podría eliminarse y sustituir por alternativa que se propone en medidas correctoras.

Deberán controlarse tipologías, alturas, y demás parámetros paisajísticos para reducir impacto visual.





- **Terrenos incluidos en la UA-02PV, al E del núcleo de Puig den Valls.**

PROPIEDAD NUEVAS NNSS.



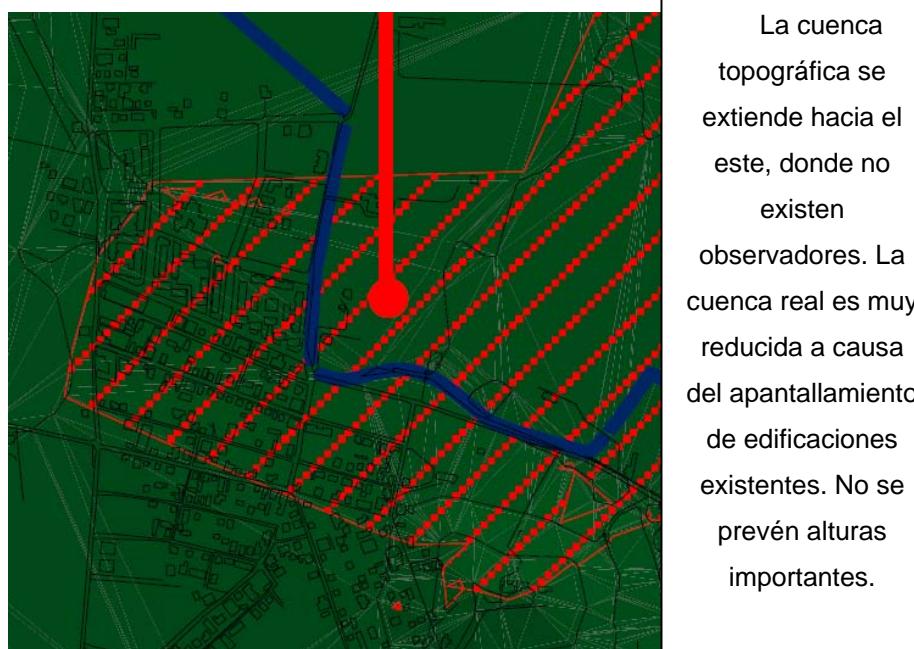
En la nueva situación, se propone su clasificación como suelos urbanos, con calificación de equipamiento deportivo

SITUACIÓN EN ABRIL DE 2008. Numeración: fotos página siguiente.



Estado actual de los suelos afectados, según fotograma de abril de 2008. Campo de fútbol y terrenos de cultivo de herbáceas (forrajes, etc).

CUENCA VISUAL TOPOGRÁFICA CERCANA.



PAISAJE EXTERIOR.

CUENCA VISUAL REAL: Se percibe desde el norte y el este. Por el resto las barreras visuales lo impiden, salvo por la calle interior.

FRECUENCIA OBSERVADORES: Media, por presencia de vía secundaria.

FOCALIZACIÓN: Baja desde la carretera y los viales urbanos.

FRAGILIDAD VISUAL: MEDIA.

PAISAJE INTERIOR.

RELIEVE – GEOMORFOLOGÍA.

Terreno llano. Poco permeable por arbolado y zonas edificadas.

VEGETACIÓN.

Barrera de arbolado entre carretera y emplazamiento.

PATRIMONIO, ELEMENTOS ANTRÓPICOS.

Viviendas típicas en norte y este. Paredes secas.

CALIDAD VISUAL.

Media – ata, por campos de cultivo y arbolado.

VALORACIÓN PRELIMINAR.

La visualización de las futuras instalaciones deportivas, y también de la zona residencial, será escasa desde las zonas más frecuentadas: carretera a Jesús y casco urbano de Puig d'en Valls.

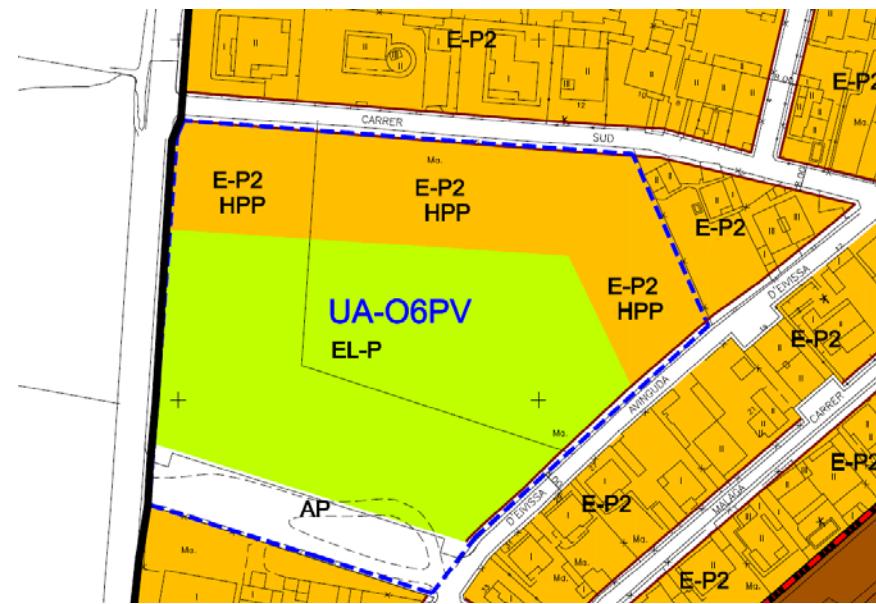
Se produce una pérdida de calidad por transformación de campos de cultivo en zona deportiva y residencial.





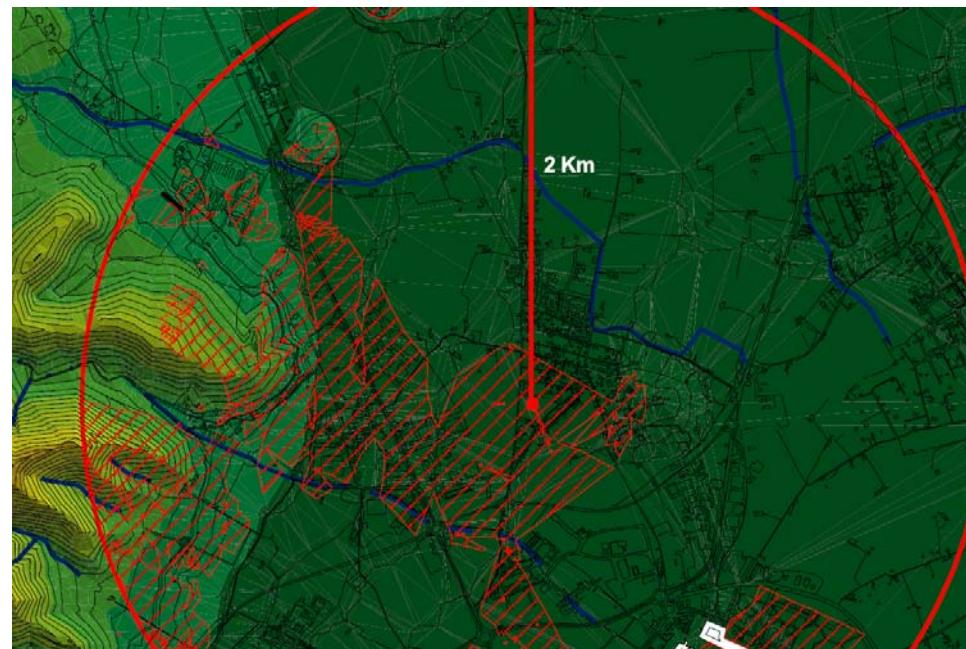
- Terrenos incluidos en la UA-06PV, al O del núcleo de Puig den Valls.

PROPIUESTA NUEVAS NNSS



En la nueva situación, se propone su clasificación como suelos urbanos, con calificación de espacio libre público (EL-P).

CUENCA VISUAL TOPOGRÁFICA



La calificación E-P2 permite solamente planta baja y una planta, por lo cual la incidencia visual queda reducida. La zona verde servirá de apantallamiento hacia el sur y oeste, donde se concentran los observadores.

SITUACIÓN EN ABRIL DE 2008.



Terrenos baldíos utilizados como aparcamiento de camiones y automóviles.

PAISAJE EXTERIOR.

CUENCA VISUAL REAL: Muy escasa. Se percibe desde un tramo muy corto del vial principal. Por lo demás está muy escondido por barreras visuales.

FRECUENCIA OBSERVADORES: Alta, por presencia de vía secundaria pero de mucho tráfico.

FOCALIZACIÓN: Alta desde el corto tramo de calle.

FRAGILIDAD VISUAL: MEDIA, por muy escasa cuenca real.

PAISAJE INTERIOR.

RELIEVE – GEOMORFOLOGÍA.

Terreno llano. Muy permeable interiormente. Sin embargo, totalmente flanqueado de barreras visuales salvo en flanco oeste (calle principal).

VEGETACIÓN.

Escasa y sin contenido visual

PATRIMONIO, ELEMENTOS ANTRÓPICOS.

No existe elemento destacable

CALIDAD VISUAL.

Media – baja.

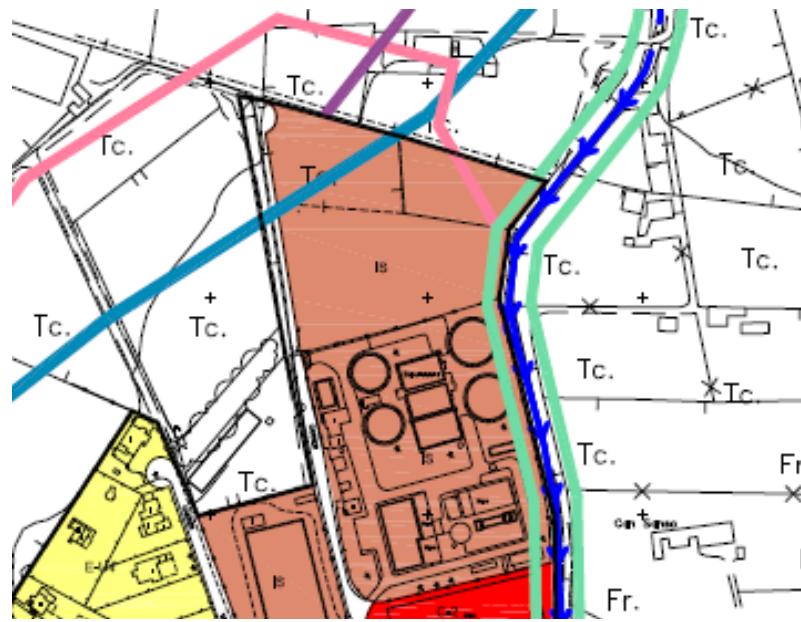
VALORACIÓN PRELIMINAR.

Cualquier actuación urbanística mínimamente lógica mejorará el paisaje interior, actualmente muy poco atractivo.

La zonificación elegida interpone la zona verde entre la zona residencial y el vial principal, por lo que la incidencia visual sobre el paisaje desde este vial es baja.

Globalmente puede afirmarse que la incidencia será positiva.

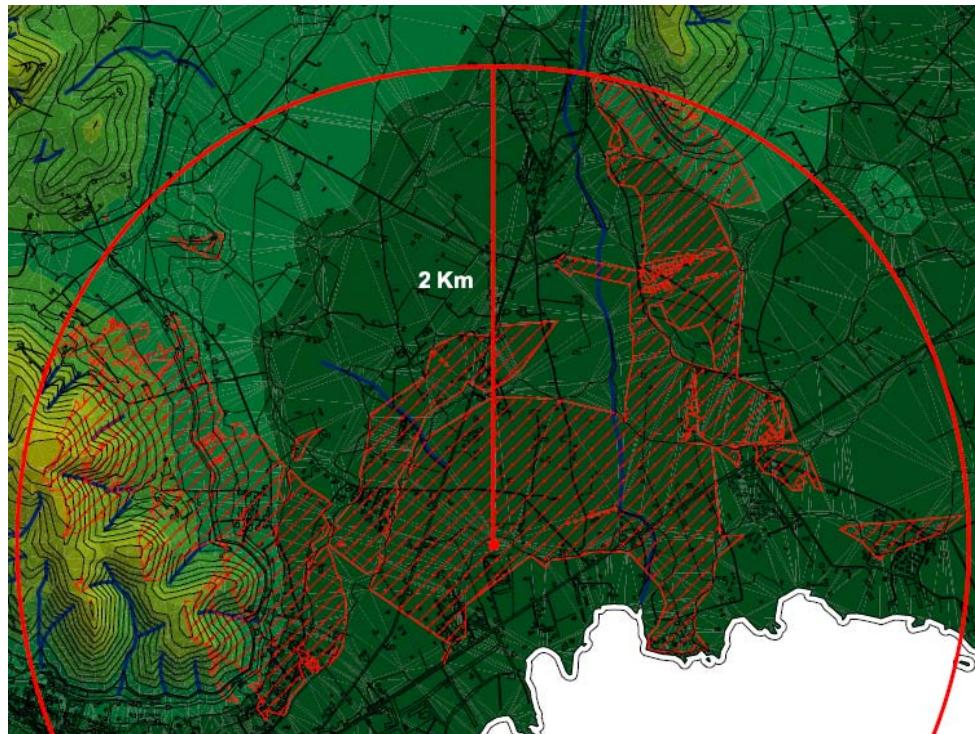


**- Terrenos municipales para la nueva IDAM.****PROPIEDAD MUNICIPAL**

En la nueva situación, se propone su clasificación como suelos para infraestructuras.

SITUACIÓN EN ABRIL DE 2008

Nueva planta desaladora (IDAM) en construcción sobre campos de secano inactivos.

CUENCA VISUAL TOPOGRÁFICA

Se extiende sobre todo al norte, este y oeste. La nueva planta será visible desde las zonas residenciales cercanas.

PAISAJE INTERIOR.**RELIEVE – GEOMORFOLOGÍA.**

Terreno llano. Poco permeable por obra de edificaciones en curso (desaladora).

VEGETACIÓN.

Algo de agrícola en resto de parcela por alterar.

PATRIMONIO, ELEMENTOS ANTRÓPICOS.

Interiormente no existe nada destacable.

CALIDAD VISUAL.

Media – baja por fuerte alteración de la parcela.

PAISAJE EXTERIOR.

CUENCA VISUAL REAL: Se percibe desde el norte, donde existe zona residencial de baja densidad y usos agrícolas. Desde la carretera a es Canar no hay visualización.

FRECUENCIA OBSERVADORES: Baja dentro de la cuenca real.

FOCALIZACIÓN: Baja.

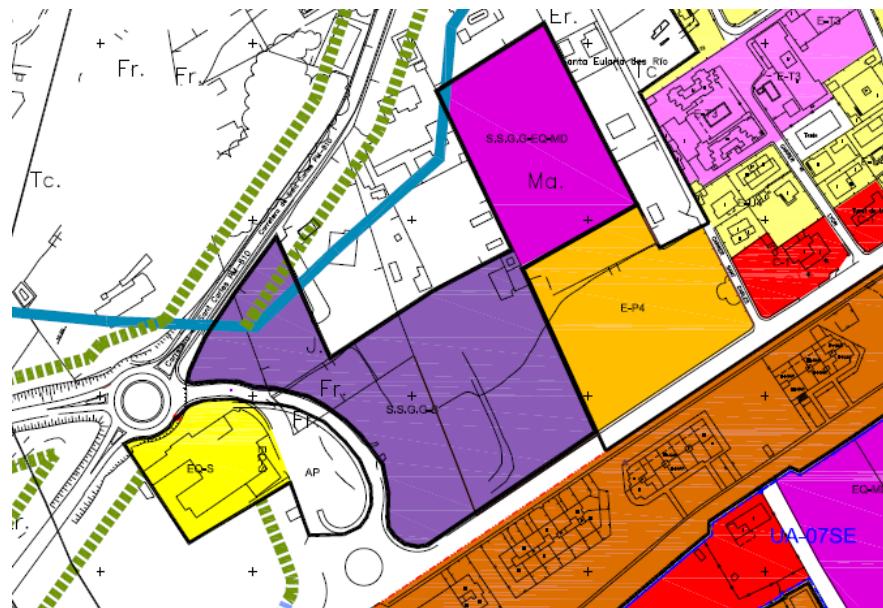
FRAGILIDAD VISUAL: BAJA, por baja frecuencia de observadores y por no ser visible desde las zonas más frecuentadas.

VALORACIÓN PRELIMINAR.

El emplazamiento parece adecuado para la planta desaladora, ya que la incidencia visual, considerando la cuenca visual real, es baja. La planta no resulta visible desde las zonas más frecuentadas: carretera a es Canar y núcleos.

Con un tratamiento paisajístico adecuado, la planta puede quedar muy bien integrada en su entorno.



**- Terrenos incluidos en la UA-11SE****PROPIUESTA NUEVAS NNSS**

En la nueva situación, se propone su clasificación como suelos urbanos, con calificaciones de sistemas generales (estación autobuses) residencial plurifamiliar y equipamiento municipal diverso.

SITUACIÓN EN ABRIL DE 2008

Se trata de campos de cultivo inactivos, viales, y una zona de frutales.

CUENCA VISUAL TOPOGRÁFICA

Afecta a áreas muy urbanizadas y la cuenca real es reducida a causa del gran apantallamiento visual. Las instalaciones quedan visibles solamente desde las calles e salida del núcleo y la calle a es Canar.

PAISAJE INTERIOR.**RELIEVE – GEOMORFOLOGÍA.**

Terreno llano. Interiormente bastante permeable, salvo zona de pinares al norte (foto 3 y fotograma).

VEGETACIÓN.

Solamente destaca el pinar de la zona elegida para equipamiento municipal diverso, al norte.

PATRIMONIO, ELEMENTOS ANTRÓPICOS.

En los terrenos no hay nada destacable en este aspecto.

CALIDAD VISUAL.

Media – alta, por campos de cultivo y por la zona de arbolado.

PAISAJE EXTERIOR.

CUENCA VISUAL REAL: Poco extensa, limitada al acceso por la ronda norte, a la franja alrededor de la carretera a es Canar y las zonas residenciales limítrofes.

FRECUENCIA OBSERVADORES: Muy alta en el tramo de carretera a es Canar y en enlace con rotonda al norte.

FOCALIZACIÓN: Alta viniendo del núcleo y también de es Canar.

FRAGILIDAD VISUAL: ALTA, por frecuencia de observadores y por focalización visual.

VALORACIÓN PRELIMINAR.

La incidencia de la estación de autobuses y de la zona residencial dependerá del retranqueo y de la interposición de espacios abiertos con arbolado entre estas zonas y los viales principales. Las alturas y su escalonamiento también serán determinantes. Aún así, la incidencia es media – alta, sobre todo por la pérdida de un espacio abierto entre zonas residenciales.

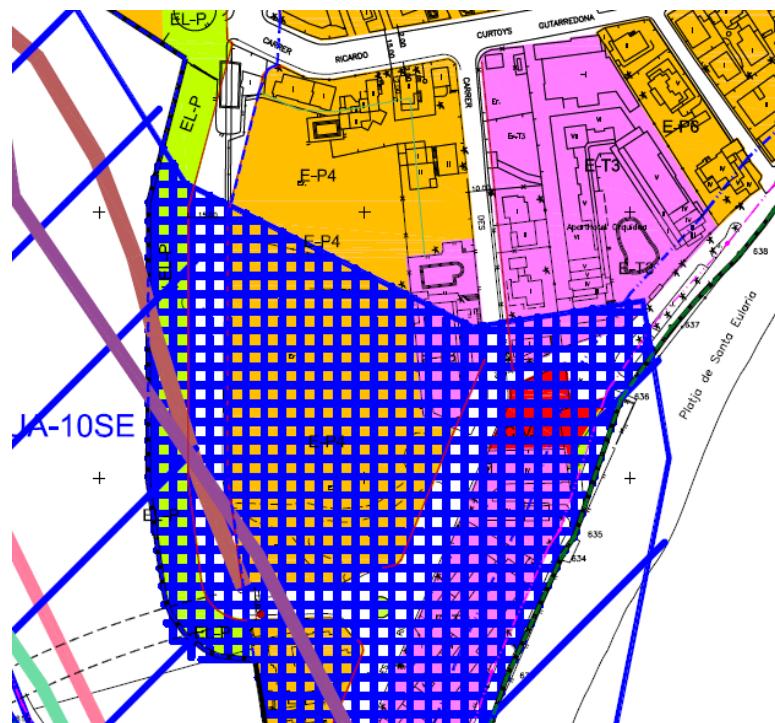
Debe descartarse cualquier actuación de deforestación en la parte calificada como EQ-MD por la presencia de un pinar en la misma. Deberá elegirse un equipamiento compatible, que puede ser de tipo ambiental.





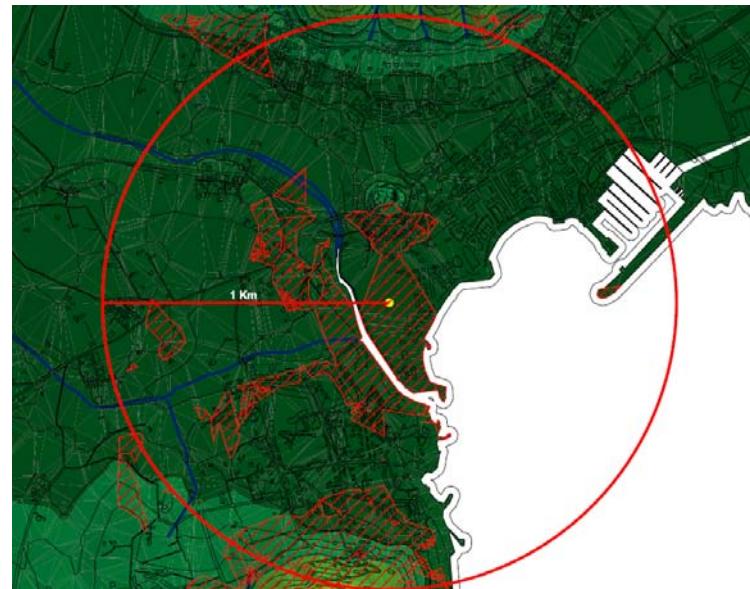
- **Terrenos incluidos en la UA-10SE.**

PROPIUESTA NUEVAS NNSS



En la nueva situación, se propone su clasificación como suelos urbanos, con clasificación de vial y de espacio libre público (EL-P).

CUENCA VISUAL TOPOGRÁFICA



La cuenca se limita a la parte más baja del río, aunque tiene alta frecuencia de observadores.

SITUACIÓN EN ABRIL DE 2008



Estado actual de los suelos afectados, según fotograma de abril de 2008

PAISAJE EXTERIOR.

CUENCA VISUAL REAL: Localización en el entorno del río. Muy relacionado visualmente con Puig de Misa, desde donde se ve panorámicamente (foto F). Se percibe desde la entrada por el pont Nou. A nivel, es relativamente poco visible, ya que la barrera de edificios lo separa del núcleo. Desde el paseo del río se ve parcialmente.

FRECUENCIA OBSERVADORES: Alta. Tanto en el paseo del río como desde el Puig de Misa y el pont Nou.

FOCALIZACIÓN: Alta desde los lugares más frecuentados.

FRAGILIDAD VISUAL: ALTA.

PAISAJE INTERIOR.

RELIEVE – GEOMORFOLOGÍA.

Terreno llano. Muy permeable interiormente.

VEGETACIÓN.

Campos de cultivo en barbecho o periódicamente labrados.

PATRIMONIO, ELEMENTOS ANTRÓPICOS.

CALIDAD VISUAL.

Alta, por campos de cultivo y entorno del río.

VALORACIÓN PRELIMINAR.

Se trata de una actuación poco intrusiva visualmente, ya que es un vial que va a nivel. Con el tratamiento paisajístico adecuado el vial no plantea problemas

En cuanto a la zona residencial, queda encajonada entre otras edificaciones.

Aunque la frecuencia de observadores y la fragilidad son altas, parece que las actuaciones, por su tipología y su localización, no van a suponer una incidencia significativa, siempre que las alturas de la zona residencial sean moderadas, haya escalonamiento y zonas de apantallamiento.

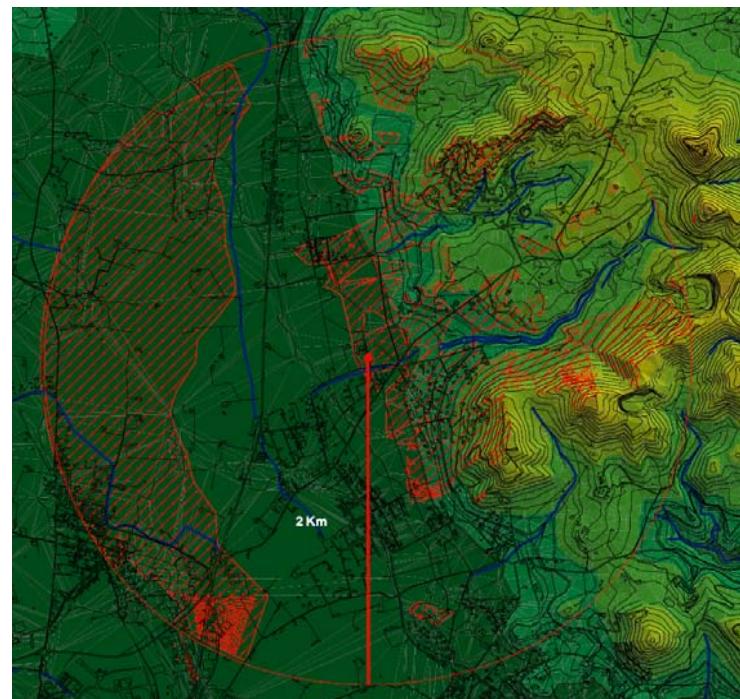


F



**- Terrenos para sistemas generales en suelo rústico, en Jesús.****PROPIEDAD NUEVAS NNSS**

En la nueva situación, se proponen estos suelos para sistemas generales en suelo rústico. A nivel de futuro anteproyecto debería tramitarse interés general.

CUENCA VISUAL TOPOGRÁFICA

La cuenca visual real se reduce drásticamente por apantallamiento de edificaciones. Por el tamaño de las futuras edificaciones de uso docente no puede producirse una incidencia visual significativa.

SITUACIÓN EN ABRIL DE 2008

Se trata de equipamiento docente ya existente y de campos de cultivo

PAISAJE EXTERIOR.

CUENCA VISUAL REAL: Se percibe muy poco, ya que el entorno inmediato está ocupado por edificaciones y arbolado prácticamente en todas direcciones. La zona aparece "de repente" al circular por el vial de acceso, y su visualización es breve.

FRECUENCIA OBSERVADORES: Media – baja. Prácticamente sólo pasan vecinos y los padres y alumnos de la escuela. En el futuro el vial puede presentar mayor frecuencia.

FOCALIZACIÓN: Media, viniendo del oeste, y baja desde el este.

FRAGILIDAD VISUAL: MEDIA – BAJA.

PAISAJE INTERIOR.**RELIEVE – GEOMORFOLOGÍA.**

Terreno llano. Interiormente muy permeable por ausencia de arbolado y edificaciones.

VEGETACIÓN.

Agrícola herbácea.

PATRIMONIO, ELEMENTOS ANTRÓPICOS.

No presenta elementos interesantes.

CALIDAD VISUAL.

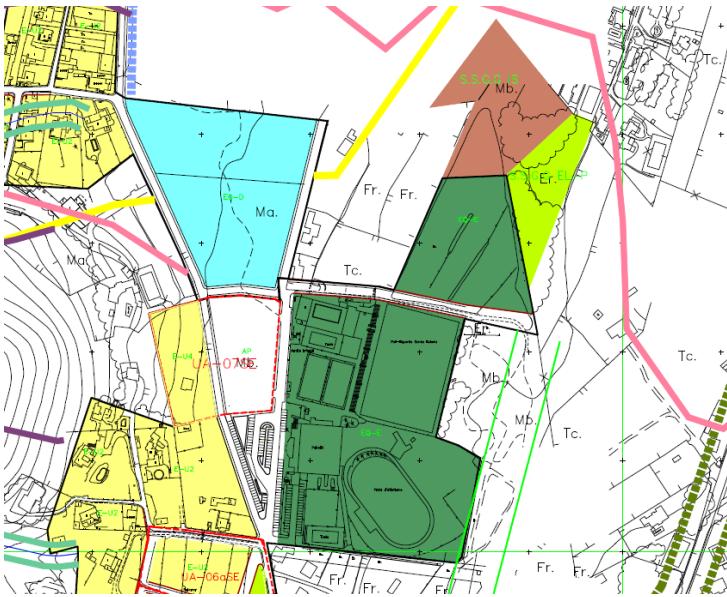
Media – baja.

VALORACIÓN PRELIMINAR.

Las edificaciones a realizar en el futuro, de planta baja más una planta, y rodeadas de espacios abiertos, no supondrán una incidencia visual destacable, sobre todo por la escasa visualización de estas parcelas.

Es recomendable el retranqueo desde la carretera, la interposición de arbolado y espacios abiertos, y el escalonamiento de alturas.



**- Terrenos para la ampliación de instalaciones deportivas en Santa Eulària.****PROPIEDAD NUEVAS NNSS**

En la nueva situación, se propone su clasificación como sistema general en suelo rústico.

SITUACIÓN EN ABRIL DE 2008

Estado actual de los suelos afectados, según fotograma de abril de 2008.

PAISAJE INTERIOR.**RELIEVE – GEOMORFOLOGÍA.**

Terreno en pendiente suave hacia el este.

VEGETACIÓN.

Campos de cultivo en reforestación temprana, alterados por pista de motos. Mancha de pinar en extremo norte, junto a otros campos de cultivo, éstos activos.

PATRIMONIO, ELEMENTOS ANTRÓPICOS.

Viviendas típicas en entorno cercano. Paredes secas.

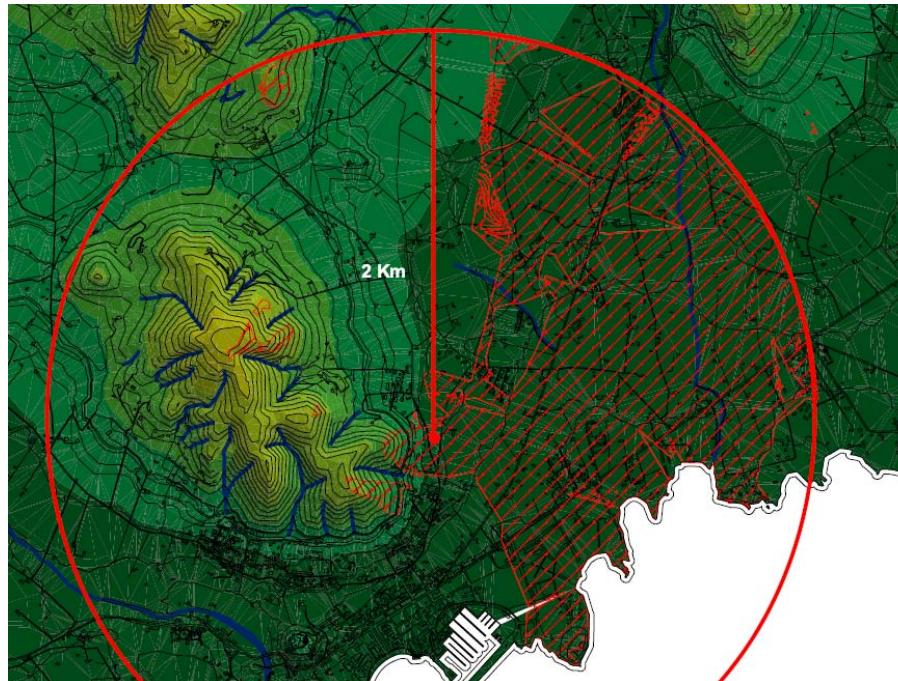
CALIDAD VISUAL.

Media, por campos de cultivo y arbolado pero con fuerte urbanización contigua.

VALORACIÓN PRELIMINAR.

Controlando alturas, interponiendo barreras arboladas y cuidando diseños, no puede tener una incidencia visual destacable.

La zona verde se considera visualmente acertada en su emplazamiento.

CUENCA VISUAL TOPOGRÁFICA

La cuenca se extiende al este, donde por la distancia visual no puede percibirse ni las edificaciones ni el aparcamiento.

PAISAJE EXTERIOR.

CUENCA VISUAL REAL: No se percibe el terreno afectado desde ningún emplazamiento con frecuencia de observadores destacable. Queda encajonado entre la topografía, las edificaciones circundantes y el arbolado agrícola y forestal.

FRECUENCIA OBSERVADORES: Media – baja dentro de su cuenca visual real.

FOCALIZACIÓN: Baja.

FRAGILIDAD VISUAL: MEDIA - BAJA.





6.- VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA VISUAL.

6.1.- ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO.

Las actuaciones en suelo rústico corresponden en general a adaptaciones al PTI y a la normativa de rango superior.

En todos los casos, las actuaciones son a la baja desde el punto de vista ambiental, por lo que su incidencia visual solamente puede ser positiva.

6.2.- ACTUACIONES EN SUELOS URBANOS.

En la siguiente tabla se resume el contenido de las fichas visuales de estas actuaciones, en cuanto a la valoración de la incidencia visual de las mismas.

Actuación	Fragilidad	Incidencia visual
UA01-SG	MEDIA - ALTA	POSITIVA
UA02-SG	MEDIA - ALTA	MEDIA
UA02-PV	MEDIA	MEDIA - BAJA
UA06-PV	MEDIA	BAJA
IDAM	BAJA	BAJA
UA11-SE	ALTA	MEDIA
UA10-SE	ALTA	MEDIA - BAJA

En las fichas de cada actuación se incluyen medidas para prevenir la incidencia visual.



6.3.- ACTUACIONES DE SISTEMAS GENERALES EN SUELO RÚSTICO CONTIGUO A SUELOS URBANOS.

Existen dos actuaciones en este apartado:

- Terrenos para equipamientos docentes en Jesús.
- Terrenos para equipamientos deportivos y SGG en Santa Eulària.

Como puede verse en las fichas paisajísticas, la valoración de la incidencia visual de ambas actuaciones es media – baja.



7.- MEDIDAS CORRECTORAS.

Adicionalmente a las propuestas en el Informe de Sostenibilidad, deberán añadirse las siguientes:

Con carácter general:

Deberán controlarse tipologías, alturas, y demás parámetros paisajísticos para reducir impacto visual.

Se interpondrán barreras visuales y espacios abiertos.

UA01-SG

Deberá conservarse barrera visual de arbolado existente en el terreno, por su valor natural y paisajístico.

Las actuaciones a llevar a cabo en la futura zona verde serán blandas, no introduciendo elementos edificatorios ni aparatosos.

Se dará un uso ambiental a la zona verde (interpretación, etc).

UA02-SG

El vial programado por el norte, elimina varias viviendas, entre ellas la vivienda rural típica existente. Podría eliminarse y sustituir por alternativa que se propone en medidas correctoras.

IDAM

Se garantizará un correcto tratamiento paisajístico para la planta.



UA11-SE (AUTOBUSES).

Se introducirán retranqueos e interposición de espacios abiertos con arbolado entre estas zonas y los viales principales. Las alturas y su escalonamiento también serán objeto de tratamiento visual en los proyectos.

Debe descartarse cualquier actuación de deforestación en la parte calificada como EQ-MD por la presencia de un pinar en la misma. Deberá elegirse un equipamiento compatible, que puede ser de tipo ambiental.

UA10-SE.

El vial del río será objeto de tratamiento visual, mediante barrera de arbolado a ambos lados del mismo.



EQUIPO REDACTOR DEL ESTUDIO:

Bartolomé Planas Marí

Jesús Fernández Ortiz de Zárate

Rita Serra Riera