

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

2940

Resolució de la directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental per la qual es formula l'informe ambiental estratègic de la modificació puntual (MP) de les normes subsidiàries (NS) de Sta Eugènia, polígon 1, parcel·la 924, Sistema General en sòl rústic (Equipament comunitari) (exp. 23e/2025)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 16 de setembre de 2025, i d'acord amb l'article 9.1 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears aprovat per Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, i el punt 8. d) de l'article 2 del Decret 10/2025, de 14 de juliol, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual s'estableixen les competències i l'estructura orgànica bàsica de les conselleries de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, i el Decret 13/2025, de 31 de juliol, pel qual es corregeixen els errors detectats en el Decret 10/2025,

RESOLC FORMULAR

L'informe ambiental estratègic de la modificació puntual (MP) de les normes subsidiàries (NS) de Sta Eugènia, polígon 1, parcel·la 924, Sistema General en sòl rústic (Equipament comunitari)

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

L'objecte d'aquest informe ambiental estratègic és determinar d'acord amb les consultes realitzades a les administracions i els criteris establerts a l'annex V de la Llei 21/2013 si la present MP, no té efectes significatius sobre el medi ambient, o bé, s'ha de sotmetre al procediment ordinari per tenir efectes significatius.

Segons l'apartat 3 de l'article 12 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears:

«Article 12. Àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica. (...)

3. Seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

a) Els plans i els programes esmentats en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article, i les seves revisions, que estableixin l'ús, en l'àmbit municipal, de zones d'extensió reduïda.»

Igualment, la MP està inclosa a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, a l'article 6, d'àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica, en el punt 2, objecte del procediment simplificat, subapartat b), que inclou plans i programes que estableixen un ús, a escala municipal, de zones d'extensió reduïda.

Per tant, la MP s'ha de tramitar com a una Avaluació Ambiental Estratègica (AAE) Simplificada i seguir el procediment establert al Títol II, Capítol I, secció 2a, de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, referida a l'avaluació ambiental estratègica simplificada, així com les particularitats que li siguin d'aplicació establertes als articles 17 i 19 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

2. Descripció i ubicació de la MP

L'objecte de l'expedient és la modificació de les vigents NS del municipi de Santa Eugènia per qualificar com a sistema general d'equipament privat social/assistencial en sòl rústic la parcel·la 924 del polígon 1.

La finalitat de l'alteració de qualificació és poder donar cobertura a l'activitat socio-assistencial que es duu a terme a l'habitatge existent i legalment implantat en aquesta parcel·la.

El promotor de la iniciativa de modificació i titular de la finca és l'Associació Siloé, entitat sense ànim de lucre, que entre els seus objectius dona atenció integral a persones amb VIH/sida que es troben en situació de vulnerabilitat. Des d'una perspectiva terapèutica i social educativa integral, l'atenció s'orienta al desenvolupament de la màxima autonomia possible dels usuaris i millora del seu benestar i qualitat de vida.

La manca de reconeixement formal de les instal·lacions com a centre d'activitat socioassistencial no permet que les persones que des de fa anys resideixen a l'habitatge puguin accedir als serveis i les prestacions pròpies d'aquestes institucions socio-assistencials.

La qualificació com a sistema general d'equipament permetrà el reconeixement i la regularització de l'activitat amb totes les prestacions que aquest servei ha d'oferir.

La parcel·la, té una superfície de 17.150 m² i se situa molt pròxima al sòl urbà i als terrenys municipals "Es Pinar des Senyor" que, amb una superfície d'uns 50.000 m², funcionen com a gran espai lliure d'esbarjo del municipi.

D'acord amb el PTM els terrenys objecte de modificació es troben afectats per diferents categories de sòl rústic: sòl rústic de règim general (SRG), Sòl rústic de règim general forestal (SRG-F), àrea de transició (AT), APR d'erosió, APR d'incendis i APT de carreteres. Les edificacions existents se situen en SRG amb afecció de l'APR d'erosió.

Segons les vigents NS de Santa Eugènia la parcel·la se situa en una Àrea de Transició (AT), sense afecció de cap de les zones de prevenció de risc (ZPR) que consideren les NS.

3. Resum del document ambiental estratègic

Segons el document ambiental estratègic presentat, la Modificació Puntual comporta efectes limitats sobre el medi ambient, amb impactes positius en l'àmbit de la seguretat jurídica, la qualitat funcional del servei assistencial i la possibilitat d'introduir millores en sostenibilitat, així com impactes negatius molt reduïts derivats principalment de la consolidació d'un ús ja existent en sòl rústic.

D'entre els efectes positius, es destaca la regulació urbanística d'un equipament assistencial en funcionament, fet que garanteix la seva continuïtat en condicions de seguretat i transparència normativa. També es valora favorablement la possibilitat d'aplicar mesures de millora ambiental, com l'eficiència energètica mitjançant l'ús de lluminàries LED, la instal·lació de plaques solars fotovoltaïques i sistemes de recollida d'aigua pluvial, així com la integració paisatgística de l'entorn amb vegetació autòctona i la gestió correcta de residus i aigües. Aquest conjunt d'actuacions permet reduir l'impacte ecològic i avançar cap a un model de funcionament més sostenible.

Pel que fa als efectes negatius, el document assenyala que no s'identifiquen impactes ambientals significatius, atès que no es preveuen ampliacions de l'edificació ni increments de pressió sobre els recursos. Tanmateix, es reconeix un impacte de caràcter paisatgístic lleu, derivat del manteniment d'un ús no agrícola dins sòl rústic, així com possibles afeccions puntuals associades a la gestió ordinària de l'activitat (residus, sorolls puntuals o consum d'aigua i energia).

El document proposa diverses mesures de gestió i millora per mitigar aquests efectes, com la reposició vegetal amb espècies autòctones, el foment de l'eficiència hídrica i energètica, la minimització i gestió adequada de residus i l'ús de tècniques de sostenibilitat constructiva. Es conclou que no són necessàries mesures compensatòries específiques, atesa la inexistència d'impactes ambientals significatius.

El document inclou un estudi d'alternatives on es comparen dues opcions per a la regulació urbanística del servei assistencial existent en sòl rústic, amb l'objectiu de garantir la seva continuïtat en condicions de seguretat jurídica i ambiental. Aquestes alternatives han estat valorades segons criteris ambientals, socials i econòmics, en una anàlisi qualitativa.

La primera alternativa analitzada consisteix en el manteniment de l'ordenació vigent, sense aprovació de la Modificació Puntual. Aquesta opció mantindria l'activitat assistencial legalitzada, però sense cobertura específica a les Normes Subsidiàries. Tot i que no implica cap transformació ni ocupació addicional de sòl, i, per tant, l'impacte ambiental és pràcticament nul, es valora negativament des del punt de vista de la funcionalitat i la seguretat jurídica, ja que no ofereix un marc normatiu clar per al desenvolupament de l'activitat ni garanteix la seva continuïtat a llarg termini.

La segona opció és l'Alternativa 1, que coincideix amb la proposta objecte de la Modificació Puntual. Aquesta opció preveu la qualificació de l'edificació i del seu entorn immediat com a Sistema General, sense ampliació dels paràmetres edificatoris vigents. Es tracta d'una alternativa amb un impacte ambiental molt reduït, ja que es limita a consolidar la situació existent, alhora que ofereix una millora substancial en la seguretat jurídica i en la regulació de les condicions d'ordenació. També permet introduir millores de sostenibilitat, accessibilitat i seguretat en el funcionament del servei assistencial.

El document conclou que l'alternativa 1 és la més adequada i equilibrada, ja que combina una afectació ambiental mínima amb la garantia de continuïtat del servei i la seguretat jurídica necessària, obtenint la millor valoració global en l'anàlisi qualitativa d'alternatives.

4. Consultes a les administracions públiques afectades i persones interessades

El SAA va sol·licitar consulta segons l'article 30 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, a les següents administracions afectades:



- Servei de Protecció d'Espècies del Departament de Medi Natural de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural.
- Servei de Canvi Climàtic de la Direcció general d'Economia Circular, Transició Energètica i Canvi Climàtic de la Conselleria d'Empresa, Ocupació i Energia.
- DI Territori i Paisatge del Consell de Mallorca.
- DI d'Urbanisme i Planejament Municipal del Consell de Mallorca.
- DI d'Infraestructures i Mobilitat del Consell de Mallorca.
- DI de Patrimoni del Consell de Mallorca.
- Amics de la terra
- Direcció General D'Emergències i Interior
- Servei de Salut Ambiental de la Direcció General de Salut Pública.

A la data d'emissió del present informe a l'expedient, hi consten els següents informes:

- El Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera va concloure el següent (23/04/2025):

«Per tot això, i en relació a la perspectiva climàtica, no es preveu que el projecte pugui causar efectes ambientals significatius, sempre que es compleixin les mesures previstes i el Pla de Vigilància Ambiental.

Es proposa de valorar l'ús de biomassa per a generació d'energia tèrmica (estufa o caldera de llenya o de pellets/estella) per substitució de combustibles fòssils (gas butà i combustibles líquids).»

- El Servei de Protecció d'Espècies va concloure el següent (09/04/2025):

«Per tot això, inform favorablement sobre la modificació puntual de les NS de Santa Eugènia, pol. 1, parc. 924 Sistema General en sòl rústic (Equipament comunitari).»

- El Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl va concloure el següent (05/05/2025):

«Respecte a la modificació puntual de les NS del polígon 1 parcel·la 924, sense cap inconvenient o consideració específica amb relació al risc d'incendi forestal, tot i que, tal com especifica la fitxa d'ordenació, caldrà executar feines de prevenció d'incendis forestals.

- Creació d'una franja de d'autoprotecció de mínim 30 m d'amplada respecte a la vegetació forestal contigua, de conformitat amb l'article 77 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, seguint els criteris i indicacions de la Resolució del conseller de Medi Ambient i Territori, de 15 de febrer de 2021(<https://www.caib.es/seucaib/ca/arxiuServlet?id=4953120>).
- Aquesta franja serà sense acumulacions de combustible vegetal, amb un desbrossament selectiu i amb aclarides i podes de la massa arbòria que permetin trencar la continuïtat vertical i horitzontal de la vegetació. En qualsevol cas, no implicarà cap canvi d'ús respecte al forestal.
- Respecte a les condicions d'accés a la infraestructura, recordar que igualment caldrà mantenir a les zones d'alt risc d'incendi forestal, a banda i banda dels vials d'accés, franges longitudinals de seguretat de 10 m d'amplada mínima amb actuacions preventives de control del combustible vegetal.»

- Els Serveis Tècnics d'Urbanisme del Consell de Mallorca van concloure el següent (15/07/2025):

«Atès el contingut de la documentació aportada i analitzada la proposta de modificació puntual de les NS de Santa Eugènia relativa a la delimitació d'un nou sistema general en sòl rústic com a equipament comunitari d'ús assistencial, al polígon 1, parcel·la 924 de Santa Eugènia, en el tràmit previst a l'article 55.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, s'informa favorablement la modificació aprovada inicialment sempre i quan es tinguin en compte les consideracions fetes en el cos del present informe.»

- L'informe dels Serveis Tècnics Municipals de l'Ajuntament de Santa Eugènia va concloure (14/11/2024):

«La necessitat de la modificació ve donada perquè l'activitat dotacional que exerceix l'Associació Siloé requereix d'un marc d'ordenació urbanística que permeti el seu correcte funcionament, l'adaptació de les seves instal·lacions, si s'escau, o la obtenció de finançament públic per l'activitat que desenvolupa.

La conveniència de la modificació es justifica perquè es tracta d'un equipament assistencial existent i consolidat des de fa gairebé 30 anys, que ofereix un servei social únic i necessari a l'Illa. Per això és convenient dotar-lo de les eines adequades per què aquest pugui seguir oferint suport i ajuda a aquest col·lectiu.

La conveniència de la modificació es justifica en l'objectiu de garantir una adequada prestació del servei, especialment important per a un col·lectiu tan vulnerable de la població.

I l'oportunitat s'explica perquè la modificació puntual del planejament és l'eina adequada per poder fer els canvis necessaris.



Així doncs, per tot el que s'ha exposat, l'actuació prevista, a la present modificació presentada és viable urbanísticament, compleix amb el planejament urbanístic municipal vigent i amb la normativa urbanística aplicable a l'àmbit de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

Per la qual cosa, s'informa FAVORABLEMENT, respecte a la tramitació de l'aprovació inicial de la Modificació Puntual de les NS de delimitació d'un nou Sistema General en sòl rústic com a Equipament Comunitari, d'Ús Assistencial, per part d'aquesta corporació (d'acord a l'article 55 de la LUIB).»

5. Elements significatius de l'entorn del pla

1. L'àmbit de la Modificació Puntual correspon a la parcel·la 924 del polígon 1, situada a 67 metres del nucli urbà de Santa Eugènia. Es tracta d'un sòl rústic comú amb una edificació existent destinada a centre assistencial, envoltat per un entorn agrícola i forestal de mosaic amb camps de conreu, masses arbòries i vegetació arbustiva.

2. La parcel·la no es troba dins cap espai natural protegit segons la Llei 5/2005 de Conservació dels Espais de Rellevància Ambiental (LECO), ni dins cap ANEI segons la Llei 1/1991. Tanmateix, a l'entorn municipal destaca la presència de l'ANEI dels puigs de Santa Eugènia i Son Seguí, amb més de 500 ha de protecció ambiental i paisatgística, que es localitza a una distància relativament propera a l'àmbit.

3. L'àmbit es troba parcialment afectat per APR d'erosió i per APR d'incendis forestals, la qual cosa obliga a extremer la precaució en la gestió de l'activitat i en l'ús del sòl. Així mateix, la proximitat a la carretera Ma-3040 comporta afectació per APT de carreteres, que estableix determinats condicionants a les construccions i activitats.

4. Segons la consulta al visor IDEIB, al municipi de Santa Eugènia hi ha presència d'Hàbitats d'Interès Comunitari (HIC), com els pinars mediterranis de pi blanc (9540) i els matollars termomediterranis (5330). La parcel·la es troba parcialment sobre la tessel·la MA2a_822, amb 24,77 ha, on l'hàbitat majoritari és el 9540 – Pinars mediterranis de pins mesogeans endèmics.

5. Segons les Normes Subsidiàries vigents, el sòl té la consideració de rústic comú. La Modificació Puntual proposa qualificar l'edificació i el seu entorn immediat com a Sistema General assistencial, amb l'objectiu de donar cobertura jurídica a l'activitat i establir condicions d'ordenació sense augmentar paràmetres urbanístics.

6. Dins la parcel·la objecte de modificació no s'identifica cap element patrimonial catalogat.

7. La zona es troba afectada per la Llei 3/2005 de protecció del medi nocturn de les Illes Balears i per la Norma 44.2 del PTIM, que estableixen criteris de control i reducció de la contaminació lumínica. L'ús d'il·luminació LED i la regulació de fluxos lumínics permeten reduir l'impacte sobre la fauna nocturna i el medi natural.

8. Segons el Decret 18/2023, el municipi de Santa Eugènia està inclòs dins una zona vulnerable a la contaminació per nitrats d'origen agrari, fet que obliga a l'aplicació d'un programa específic de gestió per minimitzar l'aportació de nutrients als aqüífers.

9. La cartografia del Pla Hidrològic de les Illes Balears indica que el subsòl de l'àmbit presenta una vulnerabilitat mitjana a la contaminació, de manera que es requereix una gestió acurada de les aigües residuals, dels fertilitzants i dels residus generats per l'activitat.

10. D'acord amb la Llei 1/2007, de 16 de març contra la contaminació acústica de les Illes Balears, i els mapes de renou del Consell de Mallorca, l'àmbit no es veu afectat per fonts de soroll intensives com activitats aeroportuàries. Els nivells acústics predominants provenen de la mobilitat local i del trànsit de la carretera Ma-3040, amb un impacte considerat moderat.

6. Anàlisi dels criteris de l'annex V de la Llei 21/2013

1. La modificació té un abast molt reduït i afecta únicament la parcel·la 924 del polígon 1, a 67 m del nucli urbà. L'objectiu és la delimitació d'un Sistema General assistencial en sòl rústic, sense ampliació dels paràmetres edificatoris existents (edificabilitat, ocupació i alçada).

2. Els únics efectes potencials es relacionen amb la gestió ordinària de l'activitat (residus, energia, aigua, sorolls puntuals), els quals poden ser adequadament mitigats amb mesures de gestió sostenible

3. L'àmbit es troba en sòl rústic comú, en un entorn agrícola i forestal de mosaic, proper al nucli urbà. Presenta APR d'erosió i incendis forestals i APT de carretera, però no està inclòs dins la Xarxa Natura 2000 ni en cap altre espai protegit. Tot i això, el projecte es troba relativament proper a l'ANEI dels puigs de Santa Eugènia i Son Seguí i la parcel·la es troba parcialment sobre la tessel·la MA2a_822, amb 24,77 ha, on l'hàbitat majoritari és el 9540 – Pinars mediterranis de pins mesogeans endèmics.

4. Els impactes potencials són de baixa intensitat, localitzats i reversibles, atès que no hi ha ocupació de nou sòl ni increment de pressió sobre recursos naturals. El pla, al contrari, incorpora mesures de millora ambiental i energètica (placa fotovoltaica, recollida d'aigua pluvial, vegetació autòctona, enllumenat LED), que contribueixen a reduir l'impacte global.



5. Per tot l'anterior, una vegada analitzats els criteris de l'annex V de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i atesa la naturalesa de la MP i la ubicació proposada, **no es preveuen efectes adversos significatius sobre el medi ambient** amb l'aprovació de la MP, sempre que s'apliquin les mesures preventives i correctores del document ambiental i les proposades en aquest informe.

Conclusions de l'Informe ambiental estratègic

Primer. No subjectar a avaluació ambiental estratègica ordinària, la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de planejament de Santa Eugènia referent a la delimitació d'un Sistema General en sòl rústic, atès que no es preveu que pugui tenir efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris de l'annex V de la Llei 21/2013, sempre i quan es compleixin les mesures proposades que figuren al document ambiental estratègic redactat per Aina Soler Crespí, arquitecta, de l'empresa GAAT, en data novembre de 2024, el document amb la memòria redactat i signat per l'arquitecta Aina Soler Crespí en data novembre de 2024, i els següents condicionants:

1. D'acord amb el Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl (05/05/2025):

- Creació d'una franja de d'autoprotecció de mínim 30 m d'amplada respecte a la vegetació forestal contigua, de conformitat amb l'article 77 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, seguint els criteris i indicacions de la Resolució del conseller de Medi Ambient i Territori, de 15 de febrer de 2021
- Aquesta franja serà sense acumulacions de combustible vegetal, amb un desbrossament selectiu i amb aclarides i podes de la massa arbòria que permetin trencar la continuïtat vertical i horitzontal de la vegetació. En qualsevol cas, no implicarà cap canvi d'ús respecte al forestal.
- Respecte a les condicions d'accés a la infraestructura, recordar que igualment caldrà mantenir a les zones d'alt risc d'incendi forestal, a banda i banda dels vials d'accés, franges longitudinals de seguretat de 10 m d'amplada mínima amb actuacions preventives de control del combustible vegetal.

2. S'hauran de prendre les mesures adients d'acord amb l'indicat a la disposició addicional onzena i l'Annex I de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, i les seves modificacions, si escau, atès que l'àmbit del projecte es troba directament afectat per una àrea de prevenció de riscos (APR) d'erosió.

Es recorda que:

Durant la fase d'aprovació inicial, sense perjudici d'altres informes que resultin pertinents als cas concret, s'haurà de disposar dels informes següents:

- Informe de la Direcció General d'Aviació Civil en relació a les Servituds aeronàutiques de protecció de la navegació aèria de l'aeroport de Palma i Son Bonet.

Es recomana:

- Valorar l'ús de biomassa per a generació d'energia tèrmica (estufa o caldera de llenya o de pellets/estella) per substitució de combustibles fòssils (Gas butà i combustibles líquids)

Segon. Es publicarà el present informe ambiental, al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 31.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Tercer. L'informe ambiental estratègic perdrà la seva vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicat en el BOIB, no s'hagués procedit a l'aprovació de la MP en el termini màxim de quatre anys des de la publicació, d'acord amb el que disposa l'article 17.8 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

Quart. L'informe ambiental estratègic no ha de ser objecte de cap recurs, sense perjudici dels que, si s'escau, siguin procedents en la via administrativa o judicial davant de l'acte, si s'escau, d'aprovació del pla, d'acord amb el que disposa l'article 31.5 de la Llei 21/2013.

Cinquè. Aquesta resolució s'emet sense perjudici de les competències urbanístiques, de gestió o territorials de les administracions competents i de les autoritzacions o informes necessaris per a l'aprovació.

(Signat electrònicament: 20 de març de 2026)

La directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental

Maria Paz Andrade Barberá