

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

2940

Resolución de la Directora General de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental por la que se formula el informe ambiental estratégico de la modificación puntual (MP) de las normas subsidiarias (NS) de Sta Eugenia, polígono 1, parcela 924, Sistema General en suelo rústico (Equipamiento comunitario) (exp. 23e/2025)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 16 de septiembre de 2025, y de acuerdo con el artículo 9.1 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears aprobado por Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, y el punto 8. d) del artículo 2 del Decreto 10/2025, de 14 de julio, de la presidenta de las Illes Balears, por el que se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, y el Decreto 13/2025, de 31 de julio, por el que se corrigen los errores detectados en el Decreto 10/2025,

RESUELVO FORMULAR

El informe ambiental estratégico de la modificación puntual (MP) de las normas subsidiarias (NS) de Sta. Eugenia, polígono 1, parcela 924, Sistema General en suelo rústico (Equipamiento comunitario)

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

El objeto de este informe ambiental estratégico es determinar de acuerdo con las consultas realizadas a las administraciones y los criterios establecidos en el anexo V de la Ley 21/2013 si la presente MP, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, o bien, debe someterse al procedimiento ordinario para tener efectos significativos.

Según el apartado 3 del artículo 12 del Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears:

«Artículo 12. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica. (...)

3. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Los planes y programas mencionados en las letras a) y b) del apartado 1 de este artículo, y sus revisiones, que establezcan el uso, en el ámbito municipal, de zonas de extensión reducida.»

Igualmente, la MP está incluida en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en el artículo 6, de ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, en el punto 2, objeto del procedimiento simplificado, subapartado b), que incluye planes y programas que establecen un uso, a escala municipal, de zonas de extensión reducida.

Por tanto, la MP debe tramitarse como una Evaluación Ambiental Estratégica (AAE) Simplificada y seguir el procedimiento establecido en el Título II, Capítulo I, sección 2ª, de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, referida a la evaluación ambiental estratégica simplificada, así como las particularidades que le sean de aplicación establecidas en los artículos 17 y 19 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears.

2. Descripción y ubicación de la MP

El objeto del expediente es la modificación de las vigentes NNSS del municipio de Santa Eugenia para calificar como sistema general de equipamiento privado social/asistencial en suelo rústico la parcela 924 del polígono 1.

La finalidad de la alteración de calificación es poder dar cobertura a la actividad socio-asistencial que se lleva a cabo en la vivienda existente y legalmente implantada en esta parcela.

El promotor de la iniciativa de modificación y titular de la finca es la Asociación Siloé, entidad sin ánimo de lucro, que entre sus objetivos presta atención integral a personas con VIH/sida que se encuentran en situación de vulnerabilidad. Desde una perspectiva terapéutica y social educativa integral, la atención se orienta al desarrollo de la máxima autonomía posible de los usuarios y mejora su bienestar y calidad de



vida.

La falta de reconocimiento formal de las instalaciones como centro de actividad socioasistencial no permite que las personas que desde hace años residen en la vivienda puedan acceder a los servicios y prestaciones propias de estas instituciones socio-asistenciales.

La calificación como sistema general de equipamiento permitirá el reconocimiento y la regularización de la actividad con todas las prestaciones que este servicio debe ofrecer.

La parcela, tiene una superficie de 17.150 m² y se sitúa muy próxima al suelo urbano ya los terrenos municipales "Es Pinar des Senyor" que, con una superficie de unos 50.000 m², funcionan como gran espacio libre de recreo del municipio.

De acuerdo con el PTM, los terrenos objeto de modificación se encuentran afectados por diferentes categorías de suelo rústico: suelo rústico de régimen general (SRG), Suelo rústico de régimen general forestal (SRG-F), área de transición (AT), APR de erosión, APR de incendios y APT de carreteras. Las edificaciones existentes se ubican en SRG con afección del APR de erosión.

Según las vigentes NNSS de Santa Eugenia la parcela se ubica en un Área de Transición (AT), sin afección de ninguna de las zonas de prevención de riesgo (ZPR) que consideran las NNSS.

3. Resumen del documento ambiental estratégico

Según el documento ambiental estratégico presentado, la Modificación Puntual comporta efectos limitados sobre el medio ambiente, con impactos positivos en el ámbito de la seguridad jurídica, la calidad funcional del servicio asistencial y la posibilidad de introducir mejoras en sostenibilidad, así como impactos negativos muy reducidos derivados principalmente de la consolidación de un uso ya existente en suelo rústico.

Entre los efectos positivos, se destaca la regulación urbanística de un equipamiento asistencial en funcionamiento, lo que garantiza su continuidad en condiciones de seguridad y transparencia normativa. También se valora favorablemente la posibilidad de aplicar medidas de mejora ambiental, como la eficiencia energética mediante el uso de luminarias LED, la instalación de placas solares fotovoltaicas y sistemas de recogida de agua pluvial, así como la integración paisajista del entorno con vegetación autóctona y la correcta gestión de residuos y aguas. Este conjunto de actuaciones permite reducir el impacto ecológico y avanzar hacia un modelo de funcionamiento más sostenible.

Por lo que respecta a los efectos negativos, el documento señala que no se identifican impactos ambientales significativos, dado que no se prevén ampliaciones de la edificación ni incrementos de presión sobre los recursos. Asimismo, se reconoce un impacto de carácter paisajista leve, derivado del mantenimiento de un uso no agrícola en suelo rústico, así como posibles afecciones puntuales asociadas a la gestión ordinaria de la actividad (residuos, ruidos puntuales o consumo de agua y energía).

El documento propone diversas medidas de gestión y mejora para mitigar estos efectos, como la reposición vegetal con especies autóctonas, el fomento de la eficiencia hídrica y energética, la minimización y gestión adecuada de residuos y el uso de técnicas de sostenibilidad constructiva. Se concluye que no son necesarias medidas compensatorias específicas, dada la inexistencia de impactos ambientales significativos.

El documento incluye un estudio de alternativas en el que se comparan dos opciones para la regulación urbanística del servicio asistencial existente en suelo rústico, con el objetivo de garantizar su continuidad en condiciones de seguridad jurídica y ambiental. Estas alternativas se han valorado según criterios ambientales, sociales y económicos, en un análisis cualitativo.

La primera alternativa analizada consiste en el mantenimiento de la ordenación vigente, sin aprobación de la Modificación Puntual. Esta opción mantendría la actividad asistencial legalizada, pero sin cobertura específica en las Normas Subsidiarias. Aunque no implica transformación ni ocupación adicional alguna de suelo y, por tanto, el impacto ambiental es prácticamente nulo, se valora negativamente desde el punto de vista de la funcionalidad y la seguridad jurídica, ya que no ofrece un marco normativo claro para el desarrollo de la actividad ni garantiza su continuidad a largo plazo.

La segunda opción es la Alternativa 1, que coincide con la propuesta objeto de la Modificación Puntual. Esta opción contempla la calificación de la edificación y de su entorno inmediato como Sistema General, sin ampliación de los parámetros edificatorios vigentes. Se trata de una alternativa con un impacto ambiental muy reducido, puesto que se limita a consolidar la situación existente, a la vez que ofrece una mejora sustancial en la seguridad jurídica y en la regulación de las condiciones de ordenación. También permite introducir mejoras de sostenibilidad, accesibilidad y seguridad en el funcionamiento del servicio asistencial.

El documento concluye que la alternativa 1 es la más adecuada y equilibrada, al combinar una afectación ambiental mínima con la garantía de continuidad del servicio y la seguridad jurídica necesaria, obteniendo la mejor valoración global en el análisis cualitativo de alternativas.



4. Consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas

El SAA solicitó consulta según el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, a las siguientes administraciones afectadas:

- Servicio de Protección de Especies del Departamento de Medio Natural de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Natural.
- Servicio de Cambio Climático de la Dirección General de Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático de la Consejería de Empresa, Empleo y Energía.
- DI Territorio y Paisaje del Consell de Mallorca.
- DI de Urbanismo y Planeamiento Municipal del Consell de Mallorca.
- DI de Infraestructuras y Movilidad del Consell de Mallorca.
- DI de Patrimonio del Consell de Mallorca.
- Amics de la Terra.
- Dirección General de Emergencias e Interior
- Servicio de Salud Ambiental de la Dirección General de Salud Pública.

A la fecha de emisión del presente informe en el expediente, constan los siguientes informes:

- El Servicio de Cambio Climático y Atmósfera concluyó lo siguiente (23/04/2025):

«Por todo ello, y en relación con la perspectiva climática, no se prevé que el proyecto pueda causar efectos ambientales significativos, siempre que se cumplan las medidas previstas y el Plan de Vigilancia Ambiental.

Se propone valorar el uso de biomasa para generación de energía térmica (estufa o caldera de leña o de pellets/astilla) por sustitución de combustibles fósiles (gas butano y combustibles líquidos).»

- El Servicio de Protección de Especies concluyó lo siguiente (09/04/2025):

«Por todo ello, informo favorablemente sobre la modificación puntual de las NS de Santa Eugenia, pol. 1, parque. 924 Sistema General en suelo rústico (Equipamiento comunitario).»

- El Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo concluyó lo siguiente (05/05/2025):

«Respecto a la modificación puntual de las NS del polígono 1 parcela 924, sin ningún inconveniente o consideración específica en relación con el riesgo de incendio forestal, aunque, tal y como especifica la ficha de ordenación, habrá que ejecutar trabajos de prevención de incendios forestales.

- Creación de una franja de autoprotección de mínimo 30 m de anchura respecto a la vegetación forestal contigua, de conformidad con el artículo 77 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears, siguiendo los criterios y las indicaciones de la Resolución del consejero de Medio Ambiente y Territorio, de 15 de febrero de 2021 (<https://www.caib.es/seucaib/ca/arxiuServlet?id=4953120>).
- Esta franja será sin acumulaciones de combustible vegetal, con un desbroce selectivo y con aclareos y podas de la masa arbórea que permitan romper la continuidad vertical y horizontal de la vegetación. En cualquier caso, no supondrá ningún cambio de uso respecto al forestal.
- Respecto a las condiciones de acceso a la infraestructura, recordar que igualmente habrá que mantener en las zonas de alto riesgo de incendio forestal, a ambos lados de los viales de acceso, franjas longitudinales de seguridad de 10 m de anchura mínima con actuaciones preventivas de control del combustible vegetal.»

- Los Servicios Técnicos de Urbanismo del Consell de Mallorca concluyeron lo siguiente (15/07/2025):

«Dado el contenido de la documentación aportada y analizada la propuesta de modificación puntual de las NS de Santa Eugenia relativa a la delimitación de un nuevo sistema general en suelo rústico como equipamiento comunitario de uso asistencial, en el polígono 1, parcela 924 de Santa Eugenia, en el trámite previsto en el artículo 55.3 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, se informa favorablemente la modificación aprobada inicialmente siempre y cuando se tengan en cuenta las consideraciones hechas en el cuerpo del presente informe.»

- El informe de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Santa Eugenia concluyó (14/11/2024):

«La necesidad de la modificación viene dada porque la actividad dotacional que ejerce la Asociación Siloé requiere de un marco de ordenación urbanística que permita su correcto funcionamiento, la adaptación de sus instalaciones, en su caso, o la obtención de financiación pública para la actividad que desarrolla.

La conveniencia de la modificación se justifica por tratarse de un equipamiento asistencial existente y consolidado desde hace casi 30 años, que ofrece un servicio social único y necesario en la Isla. Por eso es conveniente dotarlo de las herramientas adecuadas para que éste pueda seguir ofreciendo apoyo y ayuda a este colectivo.

La conveniencia de la modificación se justifica en el objetivo de garantizar una adecuada prestación del servicio, especialmente importante para un colectivo tan vulnerable de la población.

Y la oportunidad se explica porque la modificación puntual del planeamiento es la herramienta adecuada para poder realizar los cambios necesarios.

Así pues, por todo lo expuesto, la actuación prevista, en la presente modificación presentada es viable urbanísticamente, cumple con el planeamiento urbanístico municipal vigente y con la normativa urbanística aplicable al ámbito de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

Por lo que, se informa FAVORABLEMENTE, respecto a la tramitación de la aprobación inicial de la Modificación Puntual de las NS de delimitación de un nuevo Sistema General en suelo rústico como Equipamiento Comunitario, de Uso Asistencial, por parte de esta corporación (de acuerdo al artículo 55 de la LUIB).»

5. Elementos significativos del entorno del plan

1. El ámbito de la Modificación Puntual corresponde a la parcela 924 del polígono 1, ubicada a 67 metros del núcleo urbano de Santa Eugenia. Se trata de un suelo rústico común con una edificación existente destinada a centro asistencial, rodeado por un entorno agrícola y forestal de mosaico con campos de cultivo, masas arbóreas y vegetación arbustiva.

2. La parcela no se encuentra ubicada en ningún espacio natural protegido según la Ley 5/2005 de Conservación de los Espacios de Relevancia Ambiental (LECO), ni dentro de ningún ANEI según la Ley 1/1991. Sin embargo, en el entorno municipal destaca la presencia de la ANEI de los montes de Santa Eugenia y Son Seguí, con más de 500 ha de protección ambiental y paisajista, que se localiza a una distancia relativamente cercana al ámbito.

3. El ámbito se encuentra parcialmente afectado por APR de erosión y por APR de incendios forestales, lo que obliga a extremar la precaución en la gestión de la actividad y en el uso del suelo. Asimismo, la proximidad a la carretera Ma-3040 comporta afectación por APT de carreteras, que establece determinados condicionantes en las construcciones y actividades.

4. Según la consulta en el visor IDEIB, en el municipio de Santa Eugenia hay presencia de Hábitats de Interés Comunitario (HIC), como los pinares mediterráneos de pino blanco (9540) y los matorrales termomediterráneos (5330). La parcela se encuentra parcialmente sobre la tesela MA2a_822, con 24,77 ha, donde el hábitat mayoritario es el 9540 - Pinares mediterráneos de pinos mesogeanos endémicos.

5. Según las Normas Subsidiarias vigentes, el suelo tiene la consideración de rústico común. La Modificación Puntual propone calificar la edificación y su entorno inmediato como Sistema General asistencial, con el objetivo de dar cobertura jurídica a la actividad y establecer condiciones de ordenación sin aumentar parámetros urbanísticos.

6. En la parcela objeto de modificación no se identifica ningún elemento patrimonial catalogado.

7. La zona se encuentra afectada por la Ley 3/2005 de protección del medio nocturno de las Illes Balears y por la Norma 44.2 del PTIM, que establecen criterios de control y reducción de la contaminación lumínica. El uso de iluminación LED y la regulación de flujos lumínicos permiten reducir el impacto sobre la fauna nocturna y el medio natural.

8. Según el Decreto 18/2023, el municipio de Santa Eugenia está incluido en una zona vulnerable a la contaminación por nitratos de origen agrario, lo que obliga a la aplicación de un programa específico de gestión para minimizar la aportación de nutrientes a los acuíferos.

9. La cartografía del Plan Hidrológico de las Illes Balears indica que el subsuelo del ámbito presenta una vulnerabilidad media a la contaminación, por lo que se requiere una gestión esmerada de las aguas residuales, de los fertilizantes y de los residuos generados por la actividad.

10. De acuerdo con la Ley 1/2007, de 16 de marzo contra la contaminación acústica de las Illes Balears, y los mapas de ruido del Consell de Mallorca, el ámbito no se ve afectado por fuentes de ruido intensivas como actividades aeroportuarias. Los niveles acústicos predominantes proceden de la movilidad local y del tráfico de la carretera Ma-3040, con un impacto considerado moderado.

6. Análisis de los criterios del anexo V de la Ley 21/2013

1. La modificación tiene un alcance muy reducido y afecta únicamente a la parcela 924 del polígono 1, a 67 m del casco urbano. El objetivo es la delimitación de un Sistema General asistencial en suelo rústico, sin ampliación de los parámetros edificatorios existentes (edificabilidad,

ocupación y altura).

2. Los únicos efectos potenciales se relacionan con la gestión ordinaria de la actividad (residuos, energía, agua, ruidos puntuales), que pueden ser adecuadamente mitigados con medidas de gestión sostenible.

3. El ámbito se encuentra en suelo rústico común, en un entorno agrícola y forestal de mosaico, cercano al casco urbano. Presenta APR de erosión e incendios forestales y APT de carretera, pero no está incluido en la Red Natura 2000 ni en ningún otro espacio protegido. Sin embargo, el proyecto se encuentra relativamente cercano a la ANEI de los montes de Santa Eugenia y Son Seguí y la parcela se encuentra parcialmente sobre la tesela MA2a_822, con 24,77 ha, donde el hábitat mayoritario es el 9540 - Pinares mediterráneos de pinos mesogeanos endémico.

4. Los impactos potenciales son de baja intensidad, localizados y reversibles, dado que no existe ocupación de nuevo suelo ni incremento de presión sobre recursos naturales. El plan, por el contrario, incorpora medidas de mejora ambiental y energética (placa fotovoltaica, recogida de agua pluvial, vegetación autóctona, alumbrado LED), que contribuyen a reducir el impacto global.

5. Por todo lo anterior, una vez analizados los criterios del anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y dada la naturaleza de la MP y la ubicación propuesta, **no se prevén efectos adversos significativos sobre el medio ambiente** con la aprobación de la MP, siempre que se apliquen las medidas preventivas y correctoras del documento ambiental y las propuestas en este informe.

Conclusiones del Informe ambiental estratégico

Primero. No sujeta a evaluación ambiental estratégica ordinaria, la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Santa Eugenia referente a la delimitación de un Sistema General en suelo rústico, dado que no se prevé que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente de acuerdo con los criterios del anexo V de la Ley 21/2013, siempre y cuando se cumplan las medidas propuestas que figuran en el documento ambiental estratégico redactado por Aina Soler Crespi, arquitecta, de la empresa GAAT, en fecha noviembre de 2024, el documento con la memoria redactado y firmado por la arquitecta Aina Soler Crespi en fecha noviembre de 2024, y los siguientes condicionantes:

1. De acuerdo con el Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo (05/05/2025):

- Creación de una franja de autoprotección de mínimo 30 m de anchura respecto a la vegetación forestal contigua, de conformidad con el artículo 77 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears, siguiendo los criterios e indicaciones de la Resolución del consejero de Medio Ambiente y Territorio, de 15 de febrero de 2021.
- Esta franja será sin acumulaciones de combustible vegetal, con un desbroce selectivo y conclareos y podas de la masa arbórea que permitan romper la continuidad vertical y horizontal de la vegetación. En cualquier caso, no supondrá ningún cambio de uso respecto al forestal.
- Respecto a las condiciones de acceso a la infraestructura, recordar que igualmente habrá que mantener en las zonas de alto riesgo de incendio forestal, a ambos lados de los viales de acceso, franjas longitudinales de seguridad de 10 m de anchura mínima con actuaciones preventivas de control del combustible vegetal.

2. Se tomaran las medidas adecuadas de acuerdo con lo indicado en la disposición adicional undécima y el Anexo I de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias, y sus modificaciones, si procede, dado que el ámbito del proyecto se encuentra directamente afectado por un área de prevención de riesgos (APR) de erosión.

Se recuerda que:

Durante la fase de aprobación inicial, sin perjuicio de otros informes que resulten pertinentes a los casos concretos, deberá disponerse de los siguientes informes:

- Informe de la Dirección General de Aviación Civil en relación con las Servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea del aeropuerto de Palma y Son Bonet.

Se recomienda:

- Valorar el uso de biomasa para generación de energía térmica (estufa o caldera de leña o de pellets/astilla) por sustitución de combustibles fósiles (Gas butano y combustibles líquidos)

Segundo. Se publicará el presente informe ambiental, en el Boletín Oficial de las Illes Balears, de acuerdo con lo que dispone el artículo 31.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.





Tercero. El informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOIB, no se hubiera procedido a la aprobación de la MP en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 17.8 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears.

Cuarto. El informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en la vía administrativa o judicial ante el acto, en su caso, de aprobación del plan, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.5 de la Ley 21/2013.

Quinto. Esta resolución se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para su aprobación.

(Firmado electrónicamente: 20 de marzo de 2026)

La directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental

Maria Paz Andrade Barberá

