SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ORDINARIA

Solicitud de determinación de alcance del estudio de impacto ambiental (art.34 Ley 21/2013)

DOCUMENTO INICIAL

PROYECTO BÁSICO "REFORMA DE SES CASES DELS OLORS PARA SU ADECUACIÓN A LA ACTIVIDAD DE HOTEL RURAL"(POLÍGONO 6; PARCELA 5; T.M. ARTÀ)

Enero 2025

Promotor: PORXADA DE SA TORRE S.L.

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

Gest ambiental | MEDI AMBIENT PARTICIPACIÓ TURISME QUALITAT

Palma a 23 de enero de 2025

Equipo redactor:

Neus Lliteras Reche
Licenciada en Geografía
DNI: 18.226.911-D

Ana Delgado Núñez
Licenciada en Ciencias Ambientales
DNI: 53.280.437-V

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

Índice:

1. INTRODUCCIÓN 4

1.1. Cronología del expediente 4
1.2. Motivación del procedimiento de evaluación ambiental 8

2. DEFINICIÓN Y CARÁCTERÍSTICAS ESPECÍFICAS PROYECTO 9

2.1. Antecedentes 9
2.2. Emplazamiento 10
2.2.1. Normativa urbanística de aplicación 13
2.2.2. Espacios de relevancia ambiental 16
2.2.3. Aptitud para fotovoltaica y eólica 17
2.3. Descripción del proyecto 18
2.3.1. Edificaciones objeto de actuaciones de reforma y adecuación 21
2.3.2. Edificaciones agrícolas sin cambio de uso 30
2.3.3. Edificaciones a demoler 33
2.3.4. Resto de elementos constructivos existentes en la parcela 35
2.4. Vulnerabilidad del proyecto ante el riesgo de accidentes graves o catástrofe 36

3. PRINCIPALES ALTERNATIVAS ESTUDIADAS Y ANÁLISIS DE LOS POTENCIALES IMPACTOS DEL PROYECTO 39

3.1. Alternativas estudiadas 39
3.2. Análisis de los potenciales impactos del proyecto 40

4. DIAGNÓSTICO TERRITORIAL Y DEL MEDIO AMBIENTE AFECTADO 44

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/
Pág. 3 de 48

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

1. INTRODUCCIÓN

1.1. CRONOLOGÍA DEL EXPEDIENTE

En fecha 02.06.2022 (ID Registro ENTRA-2022-4132) el promotor del presente proyecto solicita licencia municipal de obras para llevar a cabo un proyecto de Reforma de Ses Cases de Els Olors para su adecuación a la actividad de hotel rural, aportando el proyecto básico correspondiente (expte. municipal de obras 2022/3145-219)

En fecha 22.06.2022 (ID Registro ENTRA-2022-4906), se aportan las diversas solicitudes de informes realizadas directamente por el promotor del proyecto, para información de los técnicos municipales, así como el Proyecto Preliminar de Actividades y el Documento Ambiental, anexos al proyecto. Se detalla a continuación la relación de los informes solicitados y las correspondientes resoluciones favorables, posteriormente obtenidas:

- **DIRECCIÓN GENERAL DE ESPACIOS NATURALES Y BIODIVERSIDAD**
  - Solicitud informe afectación APR Incendios (núm. entrada 344366, en fecha 17.06.2022)
  - Informe Dirección General de Espacio Naturales y Biodiversidad, afectación zona de riesgo de incendio forestal (expte. SGF AP132-22, 20.07.2022/Ver apartado DA06. Documentación Anexa del proyecto).
- **DIRECCIÓN GENERAL DE RECURSOS HÍDRICOS**
  - Solicitud informe afectación APR Desprendimientos (núm. entrada 344377, en fecha 17.06.2022)
  - Informe Dirección General recursos Hídricos (Servei d'Estudis de Planificació), afectación APR desprendimientos (expte. 2022/3247 / Ver apartado DA07. Documentación Anexa del proyecto).
- **SERVICIO TÉCNICO DE TURISMO**
  - Solicitud informe previo vinculante artículo 44.5 y Disposición Adicional Décima Ley 8/2012 (núm. entrada 34326/2022 y 34331/2022, en fecha 17.06.2022)
  - Resolución informe previo vinculante de acuerdo con el artículo 44.5 y Disposición Adicional Décima de la Ley 8/2012, de 19 julio, de Turisme de les Illes Balears (expte. 871014R, núm. salida registro 61148/2022, en fecha 28.11.2022 / Ver apartado DA09. Documentación Anexa del proyecto).
- **CONSORCIO BOLSA DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS**
  - Solicitud Reserva Plazas de Alojamientos objeto de Comercialización Turística (núm. entrada 35167/2022, en fecha 22.06.2022)
  - Certificación Reserva Plazas de Alojamientos objeto de Comercialización Turística (expte. 948034P, núm. salida registro 126/2023, en fecha 26.05.2023 / Ver apartado DA10. Documentación Anexa del proyecto).

Con el fin de facilitar a los técnicos municipales la revisión y seguimiento del expediente, se procede, posteriormente, al visado del proyecto básico presentado (visado COAIB núm. 11/06080/22, en fecha 17.06.2022), adjuntándose, en fecha 06.07.2022 (ID Registro ENTRA-2022-5290), al expediente ya iniciado y en sustitución de éste.

Por otro lado, dada la catalogación del yacimiento arqueológico existente en las inmediaciones de las edificaciones objeto del proyecto (Sistema Hidráulico de la possessió dels Olors, Qanat), el promotor solicita posteriormente el correspondiente informe:

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/
Pág. 4 de 48

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

- **SERVEI DE PATRIMONI HISTÒRIC DEL CONSELL DE MALLORCA**
  - Solicitud informe afectación yacimiento arqueológico (Sistema Hidráulico de la possessió dels Olors, Qanat). (núm. entrada 68291/2022, en fecha 15.12.2022).
  - Acuerdo incoación del expediente de Declaración de Bien de Interés Cultural, con categoría de Lugar Etnológico el Sistema Hidráulico, a favor del Sistema Hidráulico de la possessió dels Olors, con la delimitación del Bien y del entorno de protección, según figura en el informe técnico de 15.03.2023 (expte. 943503X), y que fue publicado en el BOIB núm. 73, de fecha 03.06.2023, y BOIB núm. 139, de fecha 12.06.2023.
  - Acuerdo de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, aprobado en Pleno de fecha 14.03.2024, en la que se declara Bien de Interés Cultural, con categoría de Lugar Etnológico el Sistema Hidráulico de la possessió dels Olors, y se delimita del Bien y el entorno de protección, según figura en el informe técnico de 25.01.2024 adjunto en el acuerdo (expte. 943503X / Ver apartado DA11. Documentación Anexa del proyecto).
  - Acuerdo autorización de la Comissió Insular de Patrimoni Històric de Mallorca, en sesión celebrada el 24.09.2024, del Proyecto Básico de Reforma de Ses Cases dels Olors para su adecuación a la actividad de Hotel Rural (expte. 903/2022 SEGEX 910691Z / Ver apartado DA12. Documentación Anexa del proyecto).

Informe técnico municipal de deficiencias 1:

En fecha 20.12.2022, se recibe notificación de deficiencias del informe emitido por los Servicios Técnicos municipales, en referencia al expediente 2022/3145-219.

En fecha 18.03.2024 se recibe por parte del Servei de Patrimoni Històric (expediente 943503X) la *"Proposta d'acord d'aprovació de la declaración com a bé d'interès cultural, amb la categoría de lloc d'interès etnològic, a favor del sistema hidràulic de la possessió dels Olors, situada al polígon 6, parcel·la 5 del terme municipal d'Artà"*.

Con el objetivo de subsanar las deficiencias anteriormente notificadas e incorporar los aspectos que aparecen en la propuesta de acuerdo de incoación del expediente de declaración de BIC del sistema hidráulico existente, en fecha 31.10.2023 (ID Registro ENTRA-2023-9381 / ENTRA-2023-9387 / ENTRA-2023-9480) se presenta la documentación requerida (visado COAIB 11/1006/23, en fecha 31.10.2023).

Informe técnico municipal de deficiencias 2:

En fecha 15.05.2024, se recibe una nueva notificación de deficiencias del informe emitido por los Servicios Técnicos municipales, en referencia al expediente 2022/3145-219.

Con el objetivo de subsanar las deficiencias anteriormente notificadas, en fecha 11.06.2024 (ID Registro ENTRA-2024-4666 / ENTRA-2024-4679 / ENTRA-2024-4734) se presenta la documentación requerida (visado COAIB 11/05571/24, en fecha 11.06.2024).

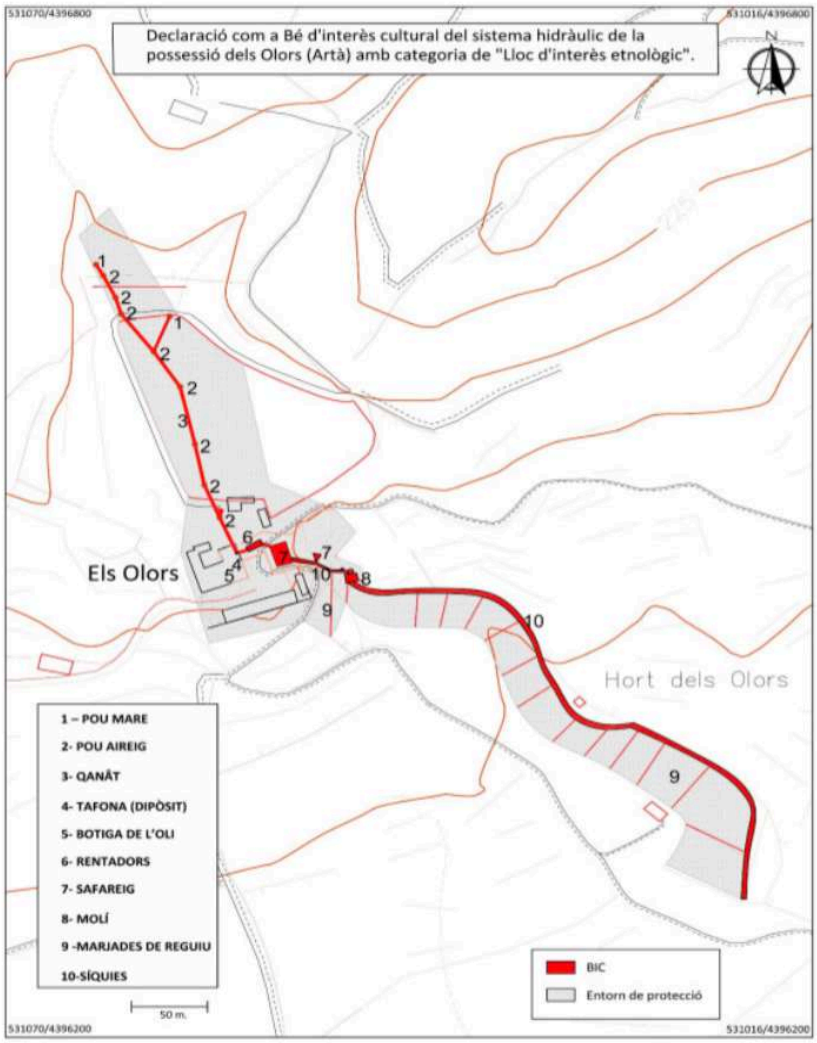
Objeciones Servei de Patrimoni Històric del Consell de Mallorca:

Tras presentar la última documentación requerida por parte de los Servicios Técnicos municipales, el equipo técnico del Servei de Patrimoni Històric del Consell de Mallorca, convoca al arquitecto autor del proyecto y al equipo arqueólogos responsable del proyecto de intervención arqueológica, con el fin de clarificar determinados aspectos del proyecto.

Como conclusión de las conversaciones llevadas a cabo, en relación a la propuesta presentada de *Reforma de Ses Cases dels Olors para su adecuación a la actividad de Hotel Rural*, se acuerda incorporar una serie de modificaciones en las actuaciones propuestas dentro del entorno de protección grafiado en la planimetría de la *Declaración como Bien de Interés Cultural del sistema hidráulico de la possessió dels Olors*.

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/
Pág. 5 de 48

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54



Por tanto, con el objetivo de incorporar dichas modificaciones en el proyecto, en fecha 09.08.2024 (ID Registro ENTRA-2024-6181) se presenta la documentación requerida (visado COAIB 11/07942/24, en fecha 08.08.2024).

En sesión celebrada el 24.09.2024, la Comissió Insular de Patrimoni Històric de Mallorca, acuerda la autorización del *Proyecto Básico de Reforma de Ses Cases dels Olors para su adecuación a la actividad de Hotel Rural* (expte. 903/2022 SEGEX 910691Z / Ver apartado DA12. Documentación Anexa al proyecto).

En fecha 24.09.2024, se aporta dicha resolución al expediente municipal (ID Registro ENTRA-2024-7416)

Ninguna de las subsanaciones de deficiencias anteriores supuso modificación en referencia al Presupuesto de Ejecución Material (PEM) descrito inicialmente, en el proyecto visado en fecha 17.06.2022 y número de visado 11/06080/22, con el que se solicitó licencia municipal de obra.

<u>Informe técnico municipal favorable:</u>

En fecha 20.12.2024, se recibe notificación del informe favorable emitido por los Servicios Técnicos municipales (ID Registro SALID 2024/7920), en referencia al expediente 2022/3145-219, en el que se

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/
Pág. 6 de 48

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

especifica la remisión del expediente a las siguientes administraciones, con el fin de continuar con el proceso de tramitación:

- Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal de la Conselleria de d'Agricultura, Pesca i Medi Natural
- Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme (CIOTU) del Consell de Mallorca per a la tramitació de la Declaració d'Interès General

Por tanto, para facilitar la revisión del expediente, se redacta del presente proyecto refundido, en el que se incorpora únicamente la información gráfica y escrita aprobada favorablemente, según requerimientos anteriormente expuestos:

- Solicitud licencia

  Visado COAIB núm. 11/06080/22, en fecha 17.06.2022
- Informe técnico municipal de deficiencias 1

  Visado COAIB 11/1006/23, en fecha 31.10.2023

  Visado COAIB 11/02443/24, en fecha 12.03.2024
- Informe técnico municipal de deficiencias 2

  Visado COAIB 11/05571/24, en fecha 11.06.2024
- Objeciones Servei de Patrimoni Històric del Consell de Mallorca:

  Visado COAIB 11/07942/24, en fecha 08.08.2024.

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

1.2. MOTIVACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

El presente documento se redacta como parte del procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria al que debe someterse el PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE SES CASES DELS OLORS PARA SU ADECUACIÓN A LA ACTIVIDAD DE HOTEL RURAL.

La finalidad de dicho proyecto es la reforma y adecuación del conjunto principal de las *Cases de Possessió* y edificaciones agrícolas anexas a la actividad de hotel rural, alcanzando 25 unidades de alojamiento / 50 plazas. Parte de estas edificaciones (edificaciones C y D), se ubican dentro del ámbito de protección del espacio LIC y ZEPA Montañas de Artà y del espacio natural protegido de la Península de Llevant, lo que hace que dicho proyecto quede enmarcado dentro del grupo 10.8 del Anexo I del Decreto legislativo 1/2020 donde se recogen los proyectos sometidos a evaluación ambiental ordinaria:

> *Grupo 10. Proyectos en espacios naturales protegidos, punto 8) "Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de áreas urbanas y construcciones asociadas".*

Según establece el artículo 34 de la Ley estatal ley 21/2013, con anterioridad al inicio del procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria, el promotor podrá solicitar al órgano ambiental que elabore un documento de alcance del estudio de impacto ambiental, para ello el promotor deberá presentar ante el órgano sustantivo una solicitud de determinación del alcance del estudio de impacto ambiental, acompañada del documento inicial del proyecto, que contendrá, como mínimo, la siguiente información en base a la cual se redacta el presente documento:

a) La definición y las características específicas del proyecto, incluida su ubicación, viabilidad técnica y su probable impacto sobre el medio ambiente, así como un análisis preliminar de los efectos previsibles sobre los factores ambientales derivados de la vulnerabilidad del proyecto ante riesgos de accidentes graves o de catástrofes.

b) Las principales alternativas que se consideran y un análisis de los potenciales impactos de cada una de ellas.

c) Un diagnóstico territorial y del medio ambiente afectado por el proyecto.

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/
Pág. 8 de 48

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

2. DEFINICIÓN Y CARÁCTERÍSTICAS ESPECÍFICAS PROYECTO

2.1. ANTECEDENTES

El ámbito del proyecto abarca una *Possessió* del término municipal de Artà, situada entre Son Not, Sos Sanxos, Sa Duaia de Dalt y Es Racó, a los pies de la sierra de Artà, en la carretera entre el pueblo y la ermita de Bellpuig. La actual construcción, aunque conserva elementos de la época de la conquista catalana, data de finales del siglo XVIII. El nombre primitivo de la *possessió*, hacia el siglo XIV, era Solor, proveniente de la alquería islámica Ben-Olatx.

En el siglo XVI, el nombre pasa a ser conocido en plural, no en la forma etimológica, els Solors, sino en la forma Els Olors, por confusión con la palabra conocida del léxico común. El motivo por el cual se formó este plural fue por la división de la finca matriz en tres: Els Olors d'Amunt, d'Enmig y d'Avall. Con el tiempo, la *possessió* se reagrupó, pero se mantuvo el plural.

La finca, descrita por el Archiduque Luis Salvador de Austria, fue calificada como una de las *possessions* más bellas de Artà, dedicada al cultivo de higueras, almendros y olivos.

Dentro de la finca se encuentra también un *qanat,* es decir, un canal o túnel subterráneo que sirve para la captación de aguas subterráneas. Constituye uno de los elementos más característicos de la tecnología hidráulica andalusí del siglo X durante toda la ocupación musulmana de las islas, un método milenario muy extendido, que tiene sus orígenes en la antigua Persia. Conserva una galería de unos 300m de largo, por tan solo medio metro de alto, por lo que su acceso es complicado. Se contabilizan hasta ocho pozos, protegidos por un muro circular de marés que los rodea. El *qanat* desemboca en un abrevadero y después en un estanque. Este depósito de agua permitía regar los huertos de alrededor e impulsaba las muelas de un antiguo molino de agua de la *possessió*. Todo este conjunto estaba cubierto por una bóveda de cañón hecha con la técnica de piedra en seco y, cada cierto tramo, se levantaba un pozo que permitía acceder a la mina para su mantenimiento, permitiendo así airearla e iluminarla ligeramente.

La parcela cuenta con diversos ámbitos de especial relevancia, que se recogen en el Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico del término municipal de Artà:

- Número de inventario ART 033, yacimientos arqueológicos, *talaiot* circular
- Número de inventario ART 078, yacimientos arqueológicos, *talaiot* circular
- Número de inventario ART 087, yacimientos arqueológicos, *qanat*
- Número de inventario ART 239, *cases de possessió*
- Número de inventario ART 361, molino de agua

Si bien el acceso principal actualmente existente a la parcela se realiza desde el núcleo de Artà, por el Camí dels Olors, en fecha 17.03.2014 se constituye una servidumbre de paso sobre la finca registral 3343 (Es Recó) en favor de la finca registral 1408 (Els Olors), con las siguientes características:

> *"Servidumbre de paso para personas y vehículos, de carácter perpetuo, que comienza en el punto de confluencia de los linderos sur-oeste del predio sirviente, y transcurre a lo largo de todo el lindero este del predio sirviente, de forma paralela al mismo, en una longitud de unos 576m. Luego gira hacia el este y transcurre y transcurre a lo largo de parte del lindero norte del predio sirviente, de forma paralela al mismo en una longitud de unos 576m, hasta llegar al predio dominante. El recorrido total de la servidumbre es de unos 1.152 m y su anchura en todo el recorrido es de unos tres metros. Se encuentra vallada."*

Respecto a las edificaciones agrícolas en la finca, se comprueba que no todas ellas son anteriores a 1956 o han sido ejecutadas con licencia. Por ello, en fecha 04.05.2022 (REGAGE22e00016546686) se presenta el informe técnico de construcciones de uso agrario y ganadero redactado por el Ingeniero Agrónomo Matías Capó Rodríguez, colegiado núm. 4602510 del COIAL, visado núm. V202200756 en fecha 04.05.2022, a fin de que todas aquellas edificaciones anteriores a 1.991 queden incorporadas a la ordenación con todos los derechos y deberes inherentes a las obras ejecutadas con licencia, según se determina en la Disposición Adicional Primera de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre.

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/
Pág. 9 de 48

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

2.2. EMPLAZAMIENTO

El conjunto de los edificios se encuentran ubicados en el polígono 6, parcela 5 del término municipal de Artà.

Las edificaciones existentes, en lo que se refiere a las Cases de Possessió y dependencias anexas, se caracterizan por su elevado valor etnológico y arquitectónico, incluidas en el catálogo de protección del patrimonio histórico del término municipal de Artà (número de inventario ART 239 y 361/ protección integral BC), además de contar con zonas de yacimientos arqueológicos, en la zona posterior de la edificación principal.

La superficie de la parcela objeto del proyecto es de 3.876.363 m^2, según datos registrales. Referencia catastral es 07006A006000050000IB. Inscripción: Registro de la Propiedad de Manacor nº 2, tomo 4922, libro 304, folio 128, finca 1408 de Artà (IDUFIR 07023000565389).

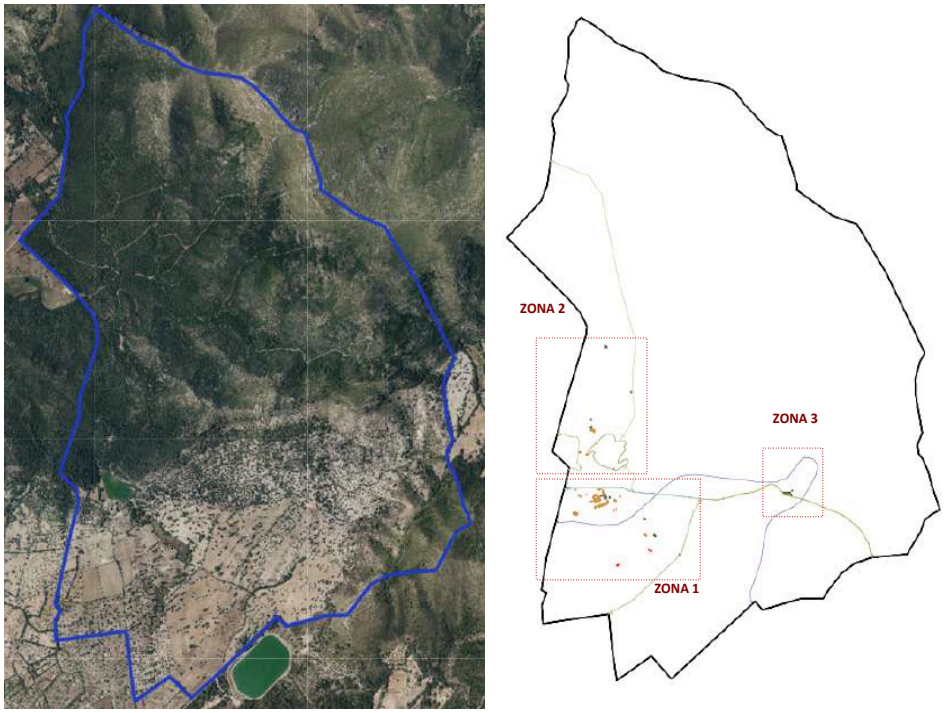


IMAGEN 1. EMPLAZAMIENTO (POLÍGONO 6, PARCELA 5). SITUACIÓN ACTUAL. (FUENTE: IDEIB/PROYECTO)

La finca linda por el norte, con el predio Son Pusa; por Este, con los denominados La Duaia y El Recó; por el sur con los establecimientos denominados Na Pedás y con Ca'n Guidet; y por el oeste, con el predio de Son Not.

El acceso a la finca se realiza, actualmente, desde el núcleo de Artà, por el Camí dels Olors. La parcela, rústica, tierra cultivo, olivar, bosque y monte bajo e improductivo, constituye el predio denominado Els Olors, en el término municipal de Artà.

Esta parcela cuenta con Cases de Possesió, destinada a vivienda, y otra serie de dependencias, anexas a la vivienda (almazara, horno) o separadas de ésta (lavadero, alberca, molino de agua, establos, gallineros, graneros…). Por otro lado, alejado del núcleo de Cases de Possesió, existen también en la parcela otros edificios de uso agrario o ganadero.

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

A continuación se relacionan todas las edificaciones existentes actualmente en la parcela y legalmente establecidas:

ANTERIORES A 1.900 (**)

A. Edificación principal (vivienda)
B. Establos
C. Dependencia agrícola
E. Dependencia agrícola
18. Aprisco 6
19. Aprisco 7
20. Abrevadero
21. Estanque

ANTERIORES A 1.956:

17. Aprisco 5

ANTERIORES A 1.991 (*) **(incorporadas a la ordenación según D.A. Primera L12/2014):**

1. Aprisco 1
2. Aljibe cubierto
3. Edificación agraria
4. Horno
5. Estanque
6. Gallinero
7. Aprisco 2
8. Aprisco 3
9. Aprisco 4
10. Almacén agrícola 1
11. Edificación ganadera 1
12. Almacén agrícola 2
13. Edificación ganadera 2
14. Edificación agraria y ganadera
15. Gallinero
16. Palomar

ANTERIORES A 2.012 (licencia 327/2001, aprobada por Decreto Alcaldía en fecha 17.12.2001)

I. Paridera cerdas y destete lechones

OTRAS CONSTRUCCIONES (edificaciones agrícolas existentes, posteriores a 1.991 y sin licencia obtenida)

22. Edificación agraria
23. Edificación agraria
24. Edificación agraria
25. Edificación agraria

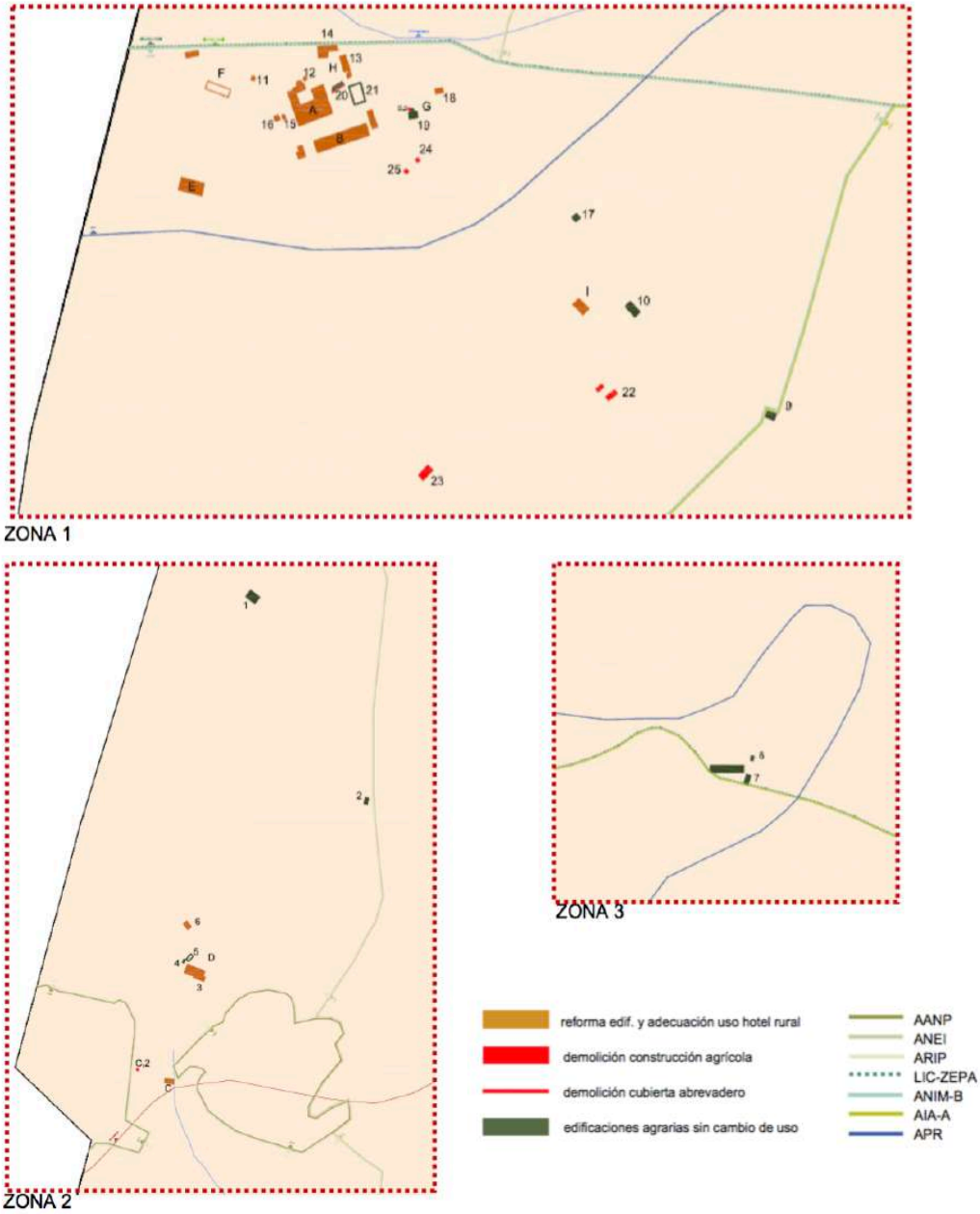
(*) *Edificaciones anteriores a 1.991, incorporadas a la ordenación con todos los derechos y deberes inherentes a las obras ejecutadas con licencia, según se determina en la Disposición Adicional Primera de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Illes Balears, de acuerdo con el informe técnico de construcciones de uso agrario y ganadero redactado por el Ingeniero Agrónomo Matías Capó Rodriguez, colegiado núm. 4602510 del COIAL, visado núm. V202200756 en fecha 04.05.2022, informado favorablemente por el Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari (expte. DAP 22/2022 / Ver apartado DA04. Documentación Anexa).*

(**) *De acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Decreto 39/2015, de 22 de mayo, por el que se fijan los principios generales de las actividades agroturísticas en explotaciones agrarias preferentes de las Illes Balears, la superficie construida anterior a 1.900 (antigüedad establecida por el PIAT para el caso de implantar nuevos hoteles rurales) no podrá ser inferior al 50 % de la superficie total construida.*

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

No todas las edificaciones existentes en la parcela son objeto del proyecto, quedando diferenciadas por colores según se indica a continuación:



CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

2.2.1. Normativa urbanística de aplicación

El proyecto de reforma de Ses Cases dels Olors para su adecuación a la actividad de Hotel Rural se ajusta a la siguiente normativa urbanística de aplicación:

- Revisión NN.SS. Artà, A.D. 28.05.2010 (BOIB núm.91 de 17.06.2010), y corrección de errores (BOIB num.94 de 22.06.2010) / cumplimentación de prescripciones, aprobado 30.10.2015 (BOIB núm.167 de 12.11.2015)
- Pla Territorial Insular de Mallorca, aprobado 13.12.2004 (BOIB núm.188 del 31.12.2004 / modificación núm.1, del 03.06.2010, BOIB num.90 del 15.06.2010 / modificación núm.2, del 13.02.2011, BOIB núm.18 ext. del 04.02.2011 / A.I. modificación núm. 3, del 21.12.2021, BOIB núm.180 del 30.12.2021
- Ley 6/1997, de 8 de julio , del suelo rústico en las Islas Baleares (BOIB núm. 88 de 15.07.1997)
- Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares (BOIB núm. 160 de 29.12.2017)
- Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears (BOIB núm.106 de 21.07.2012)
- Decreto 20/2015, de Principios Generales y Directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos (BOIB núm. 56 de 18.04.2015)
- Decreto 39/2015, de 22 de mayo, por el que se fijan los principios generales de las actividades agroturísticas en explotaciones agrarias preferentes de las Illes Balears (BOIB núm. 77 de 23.05.2015)
- A.D. Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT), de 09.07.2020 (BOIB núm.126 de 16.07.2020)
- Decreto-ley 3/2022, de 11 de febrero, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears (BOIB núm.22 de 11.02.2022)
- Así mismo, se da cumplimiento a los artículos 68 de la LUIB y 20 de la ley de suelo.

La aplicación de esta normativa hace que la parcela y el ámbito del proyecto se vean afectados por la siguiente zonificación:

Planeamiento	Parcela	Ámbito del proyecto
NN.SS. Artà	AANP/ ANEI /ARIP/ ANIM-B /AIA-A/ APR erosión/desprendimiento/incendios ZPR Vul. acuíferos /zona policía torrentes yacimientos arqueológicos LIC y ZEPA Montañas de Artà	ARIP / ANIM-B APR erosión/desprendimiento/incendios ZPR Vul. acuíferos Yacimientos arqueológicos LIC y ZEPA Montañas de Artà PORN PN Llevant UP 5
PTM	AANP/ ANEI /ARIP/ AIA-EO /SRG APR erosión/desprendimiento/incendios RN2000/ PORN PN Llevant/UP 5	

TABLA 1. PLANEAMIENTO DE AFECCIÓN AL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

A continuación se desglosan los acrónimos de cada zonificación:

- AIA (A): Áreas de interés agrícola (agrícola)
- ANEI: Áreas Naturales de Especial Interés
- AANP: Áreas Naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/
Pág. 13 de 48

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

- ARIP: Área rural de interés paisajístico.
- AIA-E Oliverar: Áreas de interés agrario extensivo con cultivo de olivar.
- ANIM-B: Área natural de interés municipal (bosques)
- APR: Áreas de prevención de riesgos (inundación, incendios, ...)
- SRG: Suelo rústico general
- UP 5: Unidad Paisajística 5 del PTM Llevant.
- PORN: Plan de Ordenación de Recursos Natural

Teniendo en cuenta la diferente localización de cada una de las edificaciones que conforman el ámbito del proyecto, la zonificación que afectaría a cada una de ellas sería la siguiente:

Edificaciones uso turístico	Antigüedad	Calificación PTM	Calificación NNSS
A _ PRINCIPAL	Ppal<1.900 12<1.991 15+16<1.991	SRG / APR erosión	ANIM-B APR erosión ZPR ac. baja
B _ UNIDADES ALOJAMIENTO	<1.900	SRG / APR erosión	ANIM-B APR erosión ZPR ac. baja
C _ UNIDAD ALOJAMIENTO	< 1.900	ARIP APR erosión-desprendimiento-incendio RN 2000-PORN LIC y ZEPA - ES0000227	ARIP APR erosión-desprendimiento-incendio ZPR ac. moderada
D_ UNIDAD ALOJAMIENTO	<1-991	ARIP APR erosión-incendio RN 2000-PORN LIC y ZEPA - ES0000227	ARIP APR erosión-incendio ZPR ac.moderada / alta
E _ RESTAURANTE	<1.900	SRG / APR erosión	ANIM-B APR erosión ZPR acuifero.baja
F_ PISCINA	Nueva construcción 11<1.991	SRG / APR erosión	ANIM-B APR erosión ZPR ac.baja
G_ WELLNESS	< 1.900	SRG / APR erosión	ANIM-B APR erosión ZPR ac.baja
H _ ALOJAMIENTO PERSONAL / PAGÉS/PROPIETARIO	< 1.991	SRG / APR erosión	ANIM-B APR erosión ZPR ac.baja
I_ LAVANDERÍA	< 2.002	SRG	ANIM-B ZPR ac.baja

TABLA 2. 1 PLANEAMIENTO DE AFECCIÓN A LAS EDIFICACIONES DE USO TURÍSTICO

Edificaciones a demoler	Antigüedad	Calificación PTM	Calificación NNSS
20 _ Cubierta abrevadero (informe BIC)	No consta	SRG / APR erosión	ANIM-B APR erosión ZPR ac. baja
22 _ Dependencia agraria (no legalizable)	Posterior 2010	SRG	ANIM-B ZPR ac. baja
23_ Dependencia agraria (no legalizable)	Posterior 2010	SRG	ANIM-B ZPR ac. baja

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/
Pág. 14 de 48

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

Edificaciones a demoler	Antigüedad	Calificación PTM	Calificación NNSS
24_ Dependencia agraria (no legalizable)	Posterior 2002	SRG / APR erosión	ANIM-B APR erosión ZPR ac. baja
25 _ Dependencia agraria (no legalizable)	Posterior 2002	SRG / APR erosión	ANIM-B APR erosión ZPR ac. baja
C2_ Edificio pozo madre	Nueva construcción 11<1.991	SRG/APR erosión-desp-inc RN2000-PORN LIC y ZEPA - ES0000227	ANIM-B APR erosión-desp-inc ZPR ac. moderada
G2_ Caseta molino	< 1.900	SRG / APR erosión	ANIM-B APR erosión ZPR ac.baja

TABLA 2.2 PLANEAMIENTO DE AFECCIÓN A LAS EDIFICACIONES A DEMOLER

Edificaciones uso agrícola	Antigüedad	Calificación PTM	Calificación NNSS
1 _ Aprisco 1	< 1.991	ARIP APR incendio RN 2000-PORN LIC y ZEPA - ES0000227	ARIP APR incendio ZPR ac. alta
2 _ Aljibe cubierto	< 1.991	ARIP APR erosión-inc. RN 2000-PORN LIC y ZEPA - ES0000227	ARIP APR erosión-inc. ZPR ac. alta
4_ Horno	< 1.991	ARIP APR erosión-inc. RN 2000-PORN LIC y ZEPA - ES0000227	ARIP APR erosión-inc. ZPR ac. moderada./alta
5_ Estanque	< 1.991	ARIP APR erosión-inc. RN 2000-PORN LIC y ZEPA - ES0000227	ARIP APR erosión-inc. ZPR ac. moderada./alta
7_ Aprisco 2	< 1.991	ANEI RN2000-PORN LIC y ZEPA - ES0000227	ANEI - ZPR ac. baja RN2000-PORN LIC y ZEPA - ES0000227
8_ Aprisco 3	< 1.991	ANEI RN2000-PORN LIC y ZEPA - ES0000227	ANEI - ZPR ac. baja RN2000-PORN LIC y ZEPA - ES0000227
9_ Aprisco 4	< 1.991	AIA-E Oliverar	ANIM-B ZPR ac.baja
10_ Almacén agrícola 1	< 1.900	SRG	ANIM-B - ZPR ac.baja
17_ Aprisco 5	< 1.956	SRG	ANIM-B - ZPR ac.baja
19_ Molino de agua (aprisco 7)	< 1.900	SRG / APR erosión	ANIM-B APR erosión ZPR ac. baja
20_ Abrevadero	< 1.900	SRG / APR erosión	ANIM-B APR erosión ZPR ac. baja
21_ Estanque (junto a zona wellness)	< 1.900	SRG / APR erosión	ANIM-B - APR erosión ZPR ac. baja

TABLA 2. 3 PLANEAMIENTO DE AFECCIÓN A LAS EDIFICACIONES QUE MANTIENEN SU USO AGRÍCOLA

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/
Pág. 15 de 48

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

2.2.2. Espacios de relevancia ambiental

Tal y como se indica en el apartado anterior, la parcela objeto de proyecto se encuentra afectada, en alguna de las edificaciones existentes, por el **PORN del Parque Natural de la Península de Llevant** (zona de uso limitado) y por el ámbito de protección del espacio RN2000 conocido como **LIC y ZEPA Montañas de Artà (ES0000227).**

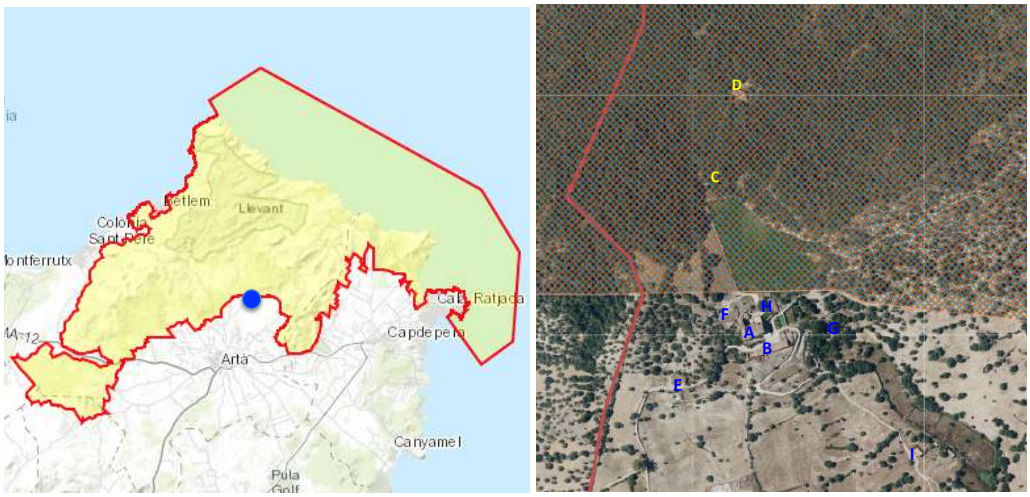


IMAGEN 2. UBICACIÓN DEL PROYECTO DENTRO DEL ÁMBITO DE LOS ESPACIOS RN2000 (FUENTE: IDEIB)

Las construcciones existentes que se encuentran implantadas dentro de este ámbito de gran valor ambiental serían las siguientes:

C. Dependencia agrícola 1.
1. Aprisco 1
2. Aljibe cubierto
3. Edificación agraria
4. Horno
5. Estanque
6. Gallinero
7. Aprisco 2
8. Aprisco 3

De todas ellas, tan sólo las **edificaciones existentes C y 3 (denominada como D en la propuesta de proyecto**) modifican su uso y se adecuan al nuevo uso de hotel rural, como unidades de alojamiento, así como la **edificación 6**, como *office* de apoyo para esta zona. El acceso hasta ellas se realizará por caminos existentes de tierra compactada, permitiéndose únicamente el uso de *buggies* eléctricos como vehículos rodados para el desplazamiento interno de clientes y/o servicio, a fin de no interferir ni menoscabar el medio en que se ubican y minimizar al máximo cualquier posible impacto.

Así pues, de acuerdo con lo establecido en el artículo 201 de las NN.SS. de Artà, deberá aportarse un informe emitido por la Dirección General de Biodiversidad en el que se determine si existe afectación del hábitat o la especie de forma apreciable.

En relación a este aspecto, el estudio de impacto ambiental que se redacte con posterioridad al documento de alcance incorporará un apartado específico donde se evaluarán las posibles repercusiones del proyecto sobre los espacios RN2000.

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/
Pág. 16 de 48

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

2.2.3. Aptitud para fotovoltaica y eólica

Según la zonificación de la aptitud del territorio de las Islas Baleares para ubicar instalaciones de producción de energía fotovoltaica o eólica relativa al Plan Director de Energías Renovables de las Islas Baleares, para el conjunto de edificaciones objeto del proyecto esta aptitud es valorada como **baja**, a excepción de las edificaciones C y D que se ubican dentro de la **zona de exclusión.**

Dada la envergadura del proyecto y de acuerdo con lo establecido en el art. 51 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de Cambio Climático, el proyecto propone una instalación de autoconsumo de placas fotovoltaicas, cuyo cómputo de ocupación se incluye en el cómputo total del proyecto.

La instalación para la generación de energía renovable para el autoconsumo de energía eléctrica prevista para este proyecto, deberá ajustarse a la normativa vigente, así como al proyecto específico adjunto en el proyecto de ejecución.

Ámbito del proyecto	APTITUD FOTOVOLTAICA
A _ Principal	■ baja
C _ Unidad alojamiento	■ zona de exclusión
D_ Unidad alojamiento	■ zona de exclusión
E _ Restaurante	■ baja
F_ Piscina	■ baja
G_ Wellness	■ baja
H _ Alojamiento personal / pagés	■ baja
I_ Lavandería	■ baja

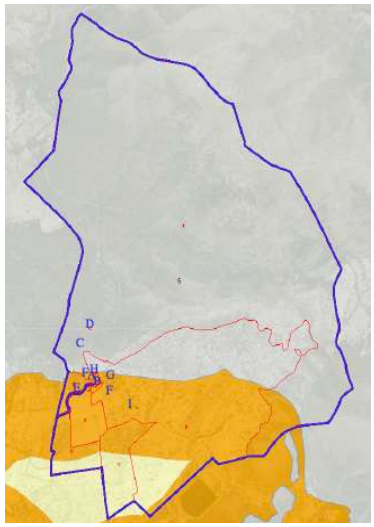


IMAGEN 3. ZONIFICACIÓN APTITUD FOTOVOLTAICA (FUENTE: IDEIB)

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

2.3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

La finalidad del presente proyecto es la reforma y adecuación del conjunto principal de las Cases de Possessió y edificaciones agrícolas anexas a la actividad de hotel rural, alcanzando 25 unidades de alojamiento / 50 plazas.

El conjunto de las edificaciones existentes, en lo que se refiere a las Cases de Possessió y dependencias anexas, se caracterizan por su elevado valor etnológico y arquitectónico, incluidas en el catálogo de protección del patrimonio histórico del término municipal de Artà (número de inventario ART 239 y 361/protección integral BC), además de contar con zonas de yacimientos arqueológicos, en la zona posterior de la edificación principal.

Además de estas edificaciones, alejadas del núcleo de Cases de Possessió existen también en la parcela otras edificaciones de uso agrario o ganadero, legalmente construidas.

La parcela objeto del proyecto reúne todas las condiciones paisajísticas, ambientales y etnológicas necesarias para crear en este emplazamiento un establecimiento de turismo rural que destaque por ser un referente en la isla de máxima calidad y máximo respeto por el medio en el que se ubica.

Si bien el acceso principal actualmente existente a la parcela se realiza desde el núcleo de Artà, por el Camí dels Olors, el proyecto contempla potenciar el uso y poner en relevancia la servidumbre de paso existente sobre la finca de Es Recó en favor de la finca de Els Olors (servidumbre constituida en fecha 17.03.2014), con el fin de diferenciar claramente los recorridos de clientes y suministros/personal del establecimiento y evitar interferencias entre ambos.

Acceso camí Ets Olors

Acceso servidumbre paso a través Es Recó

El acceso a través de la actual servidumbre de paso se destina a acceso de clientes. El recorrido hacia las edificaciones del establecimiento discurre a través de un trazado existente en la propia finca que pone en valor toda la belleza del entorno, proporcionado a los huéspedes una experiencia única de bienvenida. El ámbito de las edificaciones se protege totalmente de los vehículos, evitando cualquier perturbación que pueda ocasionar su presencia. Por ello, antes de alcanzar el núcleo del establecimiento, se habilita una zona de aparcamiento para clientes, adecuada a los requisitos apartado 2.c del artículo 30 del PIAT, suficientemente apartada como para no interferir en el paisaje y posicionada en un área que no produce ningún menoscabo en el medio actual (ver imágenes a continuación). Desde ahí, el desplazamiento de clientes hasta las edificaciones se realizará con *buggies* eléctricos.

El acceso principal actualmente existente, de comunicación fácil y directa con la edificación destinada a restaurante, se reserva a la entrada de suministros y personal del establecimiento.

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/
Pág. 18 de 48

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

Ámbito zona aparcamiento clientes

En cuanto a las actuaciones en las zonas exteriores de los edificios destinados al nuevo uso turístico, se realizarán absolutamente con criterios sostenibles y de integración paisajística, a fin de evitar la banalización del paisaje rural, tal y como se establece en el apartado 1 y 2.a del artículo 30 del PIAT.

A modo de resumen, el proyecto contempla las siguientes actuaciones:

- Reforma y cambio de uso de las edificaciones detalladas en la imagen adjunta a continuación, correspondientes a las Cases de Possessió, destinadas a vivienda, y dependencias anexas y/o aisladas, así como de algunas edificaciones agrícolas para su adecuación a la actividad de hotel rural.
- Acondicionamiento, recuperación y creación de zonas exteriores destinadas a piscina, wellness y áreas de relajación, adecuadas al entorno en que se ubican, para mejorar la oferta complementaria del establecimiento, reducir la estacionalidad y consolidar nuevos segmentos de mercado.
- Recuperación del sistema hidráulico existente, así como del abrevadero y estanque en el que desemboca, dado su elevado valor etnológico.
- Demolición de determinadas construcciones agrícolas, cuya existencia no es posible constatar en la imagen aérea de 1956 ni en anteriores al año 1991.

Cabe resaltar que cualquier actuación a realizar se llevará a cabo bajo la supervisión de los arqueólogos encargados de la redacción del proyecto de intervención arqueológica subsidiaria a la reforma de les cases dels Olors.

Con el fin de dar respuesta a la *Declaración de Bien de Interés Cultural del Sistema Hidráulico de la possessió dels Olors, con categoría de Lugar Etnológico*, según acuerdo de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, se llevará a cabo con anterioridad al proyecto de ejecución, un proyecto específico de restauración dónde se detallen específicamente aquellas intervenciones preferentes que se deben llevar a cabo.

Dicho proyecto de restauración, complementará y detallará las actuaciones que se contemplan en el presente proyecto, no considerándose, por lo tanto, como un requerimiento para la obtención de la licencia municipal de obras.

Tal y como puede observarse en los planos de emplazamiento se ha diferenciado el establecimiento en diferentes zonas, generalmente conformadas por edificios aislados y denominadas de la "A" a la "I" en las que se establecen las unidades de alojamiento, las zonas comunes y las zonas de servicios. El ámbito de actuación del proyecto se centraría en las siguientes edificaciones situadas entre las zonas 1 y 2 de la finca:

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/
Pág. 19 de 48

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

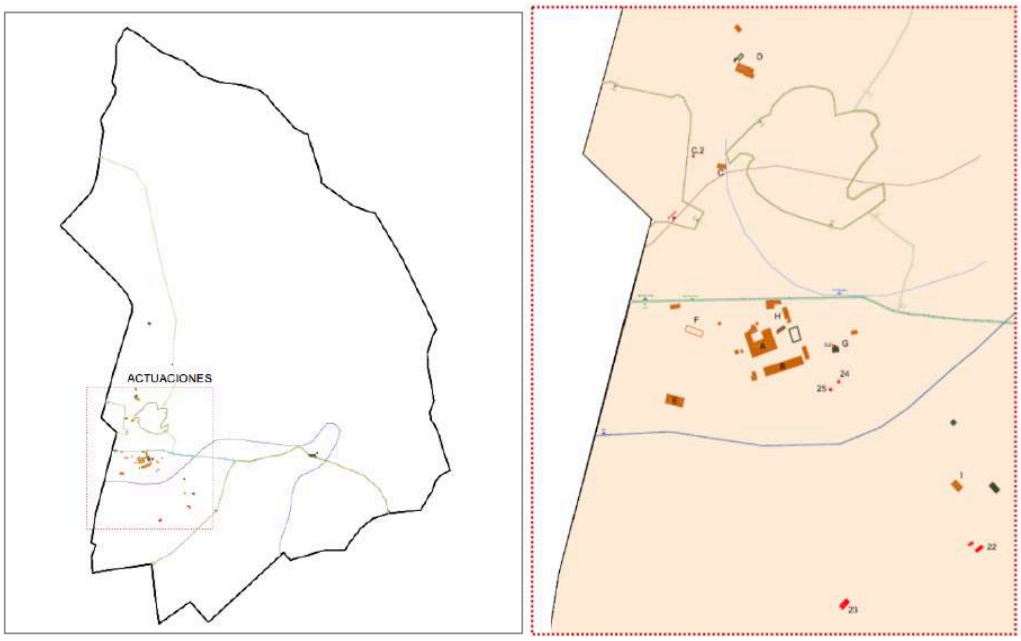


IMAGEN 4.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PROYECTO (FUENTE: PROYECTO)

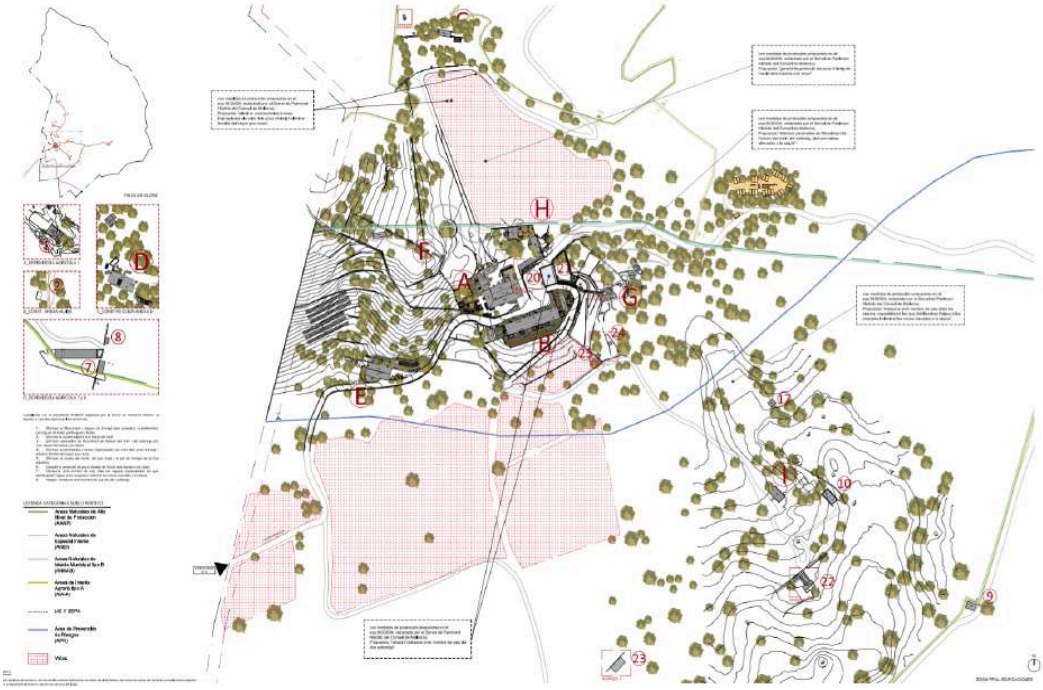


IMAGEN 4.2 EMPLAZAMIENTO DEL PROYECTO. (FUENTE: PROYECTO. PLANO SIT05)

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/
Pág. 20 de 48

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

2.3.1. Edificaciones objeto de actuaciones de reforma y adecuación

A – EDIFICACION PRINCIPAL

El edificio principal del conjunto de edificaciones objeto del proyecto y su entorno inmediato se caracteriza su gran valor histórico y etnológico, acreditado tanto por el catálogo municipal de patrimonio del municipio como por el Servei de Patrimoni Històric del Consell de Mallorca:

- Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric del Terme Municipal d'Artà:
  - Edificación A , incluida en ficha de ART_239, grado de protección integral (punto 40.AN12 del proyecto).
  - Sistema hidráulico, yacimiento arqueológico incluido en ficha de ART_087, grado de protección integral (punto 40. AN12).
- Servei de Patrimoni Històric del Consell de Mallorca:
  - Sistema Hidráulico de la possessió dels Olors (Qanat), declarado Bien de Interés Cultural, con categoría de Lugar Etnológico, según acuerdo de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, aprobado en Pleno de fecha 14.03.2024, según informe técnico de 25.01.2024 adjunto en el acuerdo (expte. 943503X / Ver apartado DA11. Documentación Anexa al proyecto).

A. Edificación principal (anterior a 1.900)

12. Almacén agrícola 2 (anterior 1.991)

15. Gallinero (anterior 1.991)

16. Palomar (anterior 1.991)

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

Conscientes de la singularidad del inmueble y del entorno a intervenir, se adjunta al proyecto el informe de intervención arqueológica (ver apartado AN 2.06. Anexos Proyecto 2), llevado a cabo por los arqueólogos Llorenç Vila y Noemi Prats, con el fin de analizar exhaustivamente el edificio A y adecuar/ justificar las actuaciones propuestas en el proyecto para lograr la implantación del uso turístico, de manera que sea compatible con el correcto mantenimiento y protección de este bien.

Por ello, la propuesta arquitectónica desarrollada en la documentación gráfica adjunta al proyecto se ajusta a las disposiciones de las fichas de catálogo, las conclusiones del informe de intervención arqueológica y las prescripciones que se indican en la declaración de Bien de Interés Cultural acordada por la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, aprobada en Pleno de fecha 14.03.2024, según informe técnico de 25.01.2024 adjunto en el acuerdo (expte. 943503X / Ver apartado DA11. Documentación Anexa al proyecto).

En general, se constatan los siguientes aspectos:

- Estructura. Se constatan diferentes fases constructivas del inmueble, acompañadas de un rebaje progresivo del nivel de la roca natural sobre la que se asientan las casas.
- Volúmenes existentes. De los volúmenes más antiguos se conserva la estructura portante de muros maestros.
- Tabiquería. Los tabiques de compartimentación interiores del conjunto del inmueble datan de las dos últimas reformas integrales de época moderna, en que se modifica la configuración de las casas antiguas y se generan los niveles de entresuelo existentes con forjados modernos de viga y bovedilla, que no se consideran susceptibles de conservación.
- Elementos singulares. Las catas han descubierto varios elementos de especial relevancia (documentados en el informe anexo / ver apartado AN 2.06. Anexos Proyecto 2) que se tendrían que integrar en el programa de reforma.

La edificación principal, en forma de "U", se encuentra en buen estado de conservación. El conjunto denominado *edificación principal* comprende el volumen principal (A) y aquellas pequeñas construcciones agrarias que se encuentran en su entorno inmediato (12 /15/16).

Se compone de 3 plantas, además del bajo cubierta. Se conserva el acceso actual a este edificio, a través del patio cerrado con pared de piedra y verjas de hierro. La planta baja se destina a dependencias e instalaciones al servicio de los usuarios del establecimiento, excepto el antiguo horno, en el patio posterior, que se transforma en una unidad de alojamiento.

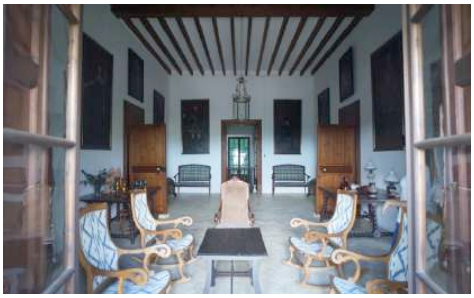
Las plantas superiores se destinan a unidades de alojamiento, respetando la configuración original del espacio y conservando en planta segunda las dos salas principales, actualmente existentes:

- Planta baja: 1 unidad de alojamiento / 2 plazas
- Planta primera: 6 unidades de alojamiento / 12 plazas
- Planta segunda: 6 unidades de alojamiento / 12 plazas
- Bajo cubierta: 1 unidad de alojamiento / 2 plazas

Dada la importancia y el carácter de esta edificación, incluida en el Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico del término municipal de Artá (número de inventario ART239), la intervención a llevar a cabo pretende ensalzar, preservar y poner en valor todos aquellos elementos que la caracterizan.

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54



Si bien el conjunto catalogado está dotado de un nivel de protección integral, el proyecto propone incorporar las siguientes intervenciones en esta edificación, tras detectar in situ la existencia de volúmenes y actuaciones añadidos que carecen de todo interés, con el fin de recuperar sus características originales y adecuar el edificio al uso al que se destina. Estas actuaciones quedan detalladas en la memoria descriptiva del proyecto, siendo enumeradas a continuación:

- A1. Actuaciones en el espacio de la almazara (tafona) y Botiga d´Oli.
- A2. Actuaciones en los huecos de fachada.
- A3. Actuaciones en forjados y niveles interiores.
- A4. Recuperación y ampliación de algunos pasos interiores.
- A5. Configuración nueva escalera exterior.
- A6. Distribución interior del programa anexo al horno existente en planta baja.
- A7. Recuperación de la configuración original patio interior.
- A8. Construcciones anexas al edificio A.
- A9. Implantación nuevos elementos exteriores edificio A.

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

B – UNIDADES DE ALOJAMIENTO

Frente al edificio principal, se ubica una construcción en planta baja, alargada, en la que cabe destacar los arcos de medio punto que configuran tanto su interior como los portales de acceso.

B. Establos (anterior 1.900)

Este conjunto se destina íntegramente a unidades de alojamiento (9 unidades de alojamiento/18 plazas), respetando para su distribución los elementos que la caracterizan y le confieren valor etnológico. Se recuperan los huecos originalmente existentes, actualmente tapiados, a fin de adecuar los espacios a su nuevo uso. La fachada sur consolida su asentamiento al restituir los bancales resultantes según la configuración original del terreno.

A ambos extremos del edificio existen dos volúmenes, independientes, que se destinan también a unidades de alojamiento, con acceso ambas a través de patios privados. El cuerpo al este, se desarrolla únicamente en planta baja, mientras que el cuerpo al oeste, está formado por dos niveles, con acceso desde el nivel superior.

C – UNIDAD DE ALOJAMIENTO

Si bien la práctica totalidad de las unidades de alojamiento del establecimiento se concentran en las edificaciones anteriormente descritas, dada la importancia paisajística y etnológica del entorno y de sus edificaciones, el proyecto contempla dos unidades de alojamiento (edificaciones C y D) en ubicaciones más apartadas, que permitan ofrecer a sus huéspedes una experiencia única y diferenciadora, acorde a la calidad y categoría que el establecimiento pretende alcanzar (5 estrellas GL). El acceso hasta ellas se realiza por caminos existentes, de tierra compactada, permitiéndose únicamente el uso de *buggies* eléctricos como vehículos rodados para el desplazamiento interno de clientes y/o servicio.

La edificación C consiste en una sencilla construcción, de planta baja, destinada a 1 unidad de alojamiento (2 plazas), cuyo principal valor reside en el lugar en que se ubica.

Teniendo en consideración la declaración Bien de Interés Cultural, con categoría de Lugar Etnológico, según aprobado en Pleno de fecha 14.03.2024, según informe técnico de 25.01.2024 adjunto en el acuerdo (expte. 943503X / Ver apartado DA11. Documentación Anexa del proyecto), se tienen en cuenta las medidas de protección de propio bien que se indican.

Por tanto, el proyecto contempla la eliminación de la caseta del motor del pozo madre y el palo de hormigón de la línea eléctrica, según se indica (edificación C2).

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/
Pág. 24 de 48

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

C. Dependencia agrícola (anterior 1.900)

D – UNIDAD DE ALOJAMIENTO

Al igual que la unidad de alojamiento C, la unidad D, de planta baja, se diferencia del resto por la gran belleza de su localización. Debido a sus particulares características y dimensión, se concibe esta unidad como la *grand suite* del establecimiento.

Próxima a esta edificación, aunque suficientemente distante para no interferir con ella, se adecua al uso turístico una construcción destinada hasta ahora como gallinero, para albergar un *office* e instalaciones al servicio de este ámbito del establecimiento.

3. Edificación agraria (anterior 1.991)

6. Gallinero 1(anterior 1.991)

E – RESTAURANTE

El edificio destinado a restaurante se ubica en una edificación existente al este de la parcela, de planta sótano y planta baja, próxima al acceso actual. De esta forma, se propicia una comunicación fácil y directa para la entrada de suministros y personal del establecimiento, sin interferir con el acceso de clientes.

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/
Pág. 25 de 48

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

E. Dependencia agrícola (anterior 1.900)

La planta baja se destina a sala interior y parte de cocina, abierta hacia la zona posterior. El entorno inmediato a la edificación, hacia el este, se recupera y habilita para dar cabida a las zonas exteriores de clientes vinculadas al restaurante, sin menoscabo del medio. La planta sótano se destina por completo a cocina principal, zonas de almacén y cámaras. Puesto que la superficie total de la planta sótano es necesaria destinarla por completo a cocina, procede crear un nuevo espacio en el que dar cabida al ámbito de las instalaciones. Por ello, con el fin de evitar el impacto de una nueva actuación, esta zona se ubica bajo el patio posterior, conectado directamente con la cocina, con acceso directo desde el exterior.

Del mismo modo, el proyecto contempla la ubicación de los servicios higiénicos necesarios para cumplir con los requisitos de accesibilidad fuera de la edificación existente, ubicándolos bajo el bancal existente con el fin de minimizar todo impacto visual.

Al oeste, antes de alcanzar la edificación, se crea un espacio de acceso para el servicio y suministro de mercancías, de manera que no interfiere visualmente en ningún momento con los clientes, en un área que no implica deterioro del medio existente.

F – PISCINA

Tras el núcleo de la edificación principal (A), hacia el oeste, en una zona ligeramente elevada y con vistas despejadas hacia el santuario de Sant Salvador, se ubica la piscina exterior del establecimiento, proyectada de acuerdo con los requisitos establecidos en el apartado 2.b del artículo 30 del PIAT:

- Lámina de agua ≤153 m² (superficie máxima para 50 plazas)
- Planta rectangular
- No sobresaldrá más de 0,50 m sobre el terreno natural en cualquier punto de su perímetro.
- Materiales, colores y acabados estarán integrados en el ambiente circundante, evitando las tonalidades de azul más propias de entornos litorales y deben utilizarse preferentemente colores dentro de la gama de los verdes, ocres o grises.

Alrededor de la lámina de agua, se disponen pequeñas plataformas, a modo de solárium, para minimizar la ocupación de los espacios exteriores y la alteración del terreno, preservando así su condición rústica y las características generales del paisaje.

Teniendo en cuenta los requerimientos en piscinas sobre las condiciones higiénico-sanitarias en establecimientos turísticos (Decreto 53/1995, de 18 de mayo), se crea un pequeña construcción en este ámbito para dar cabida a los aseos y un pequeño almacén, a menos de 60 m de distancia del vaso de la piscina, proyectada con criterios de integración paisajística, adaptación al entorno y reducción de impacto visual.

Se incluye también en este ámbito del proyecto una pequeña construcción existente, originalmente edificación ganadera 11, como espacio de apoyo.

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/
Pág. 26 de 48

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

11. Edificación ganadera 1 (anterior 1.991)

G – WELLNESS

Como ya se ha descrito anteriormente, en el apartado de antecedentes, la finca cuenta con un valioso e importante sistema hidráulico, que desemboca en un abrevadero y, posteriormente, en estanques (identificados como 20 / 21, respectivamente). Este depósito de agua permitía regar los huertos de alrededor e impulsar las muelas del antiguo molino de agua de la *Possessió* incluido en el Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico del término municipal de Artá (número de inventario ART361).

El proyecto contempla recuperar el sistema hidráulico existente y poner en relevancia el área en que desemboca. Por ello, es en este ámbito donde se propone ubicar la zona *wellness*, adecuando el uso de la edificación existente identificada como 18, y recuperando su entorno.

Teniendo en cuenta la distancia de estas edificaciones respecto a las unidades de alojamiento, se contempla realizar un pequeño aseo en este ámbito, para facilitar la experiencia de los huéspedes.

Por tanto, el edificio se compone de cuatro construcciones designadas como G.1, G.2, G.3 y G.4:

- La construcción G.1 se encuentran el Hamman y una sauna.
- La construcción G.2 (*Molí d´Aigua*) actualmente no tiene uso asignado. Teniendo en consideración su grado de protección integral (ART361 y BIC) , se eliminará la caseta adjunta a la acequia del molino, de acuerdo con las prescripciones que figuran en la declaración BIC.
- La construcción G.3 alberga un aseo.
- Finalmente, la construcción G.4 contiene una pequeña sala de máquinas, donde se situarán las máquinas para la limpieza y depuración del estanque.

18. Aprisco 6 (anterior 1.900)

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/
Pág. 27 de 48

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

H – ALOJAMIENTO PERSONAL

Teniendo en cuenta la operativa de un establecimiento de esta envergadura y características, las edificaciones existentes de este conjunto, delimitadas por un cerramiento propio, se reservan para alojamiento de personal del establecimiento y de las funciones agropecuarias-forestales, en el volumen de planta baja y piso, y del propietario, en el cuerpo de planta baja y mayor dimensión.

13. Edificación ganadera 2 (anterior 1.991)

14. Edificación agraria y ganadera (anterior 1.991)

I – LAVANDERIA

Dada la envergadura del establecimiento de turismo rural proyectado, se requiere un espacio destinado a lavandería dentro de la propia finca. Se aprovechará uno de los edificios existentes desarrollado en planta baja para ubicar la lavandería.

Por ello, una de las edificaciones ganaderas existentes, de planta baja, denominada como edificio I, modifica su uso y se propone adecuarla íntegramente a lavandería. Su ubicación permite una sencilla comunicación con todas las edificaciones del conjunto, a través de caminos ya existentes, sin interferir con los recorridos de clientes.

I. Paridera cerdas y destete lechones (anterior 2.012)

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

Edificación	Uso original	Uso proyecto Hotel Rural	Uds./plazas		Plantas
A _ PRINCIPAL	Vivienda dependencias agrícolas (ppal-12-15-16)	Z. comunes + Alojamiento	14	28	PB+P1+ P2+BajoCub
B _ UNIDADES ALOJAMIENTO	dependencia agrícola	Alojamiento	9	18	PB
C _ UNIDAD ALOJAMIENTO	dependencia agrícola	Alojamiento	1	2	PB
D_ UNIDAD ALOJAMIENTO	dependencia agrícola	Alojamiento + Office	1	2	PB
E _ RESTAURANTE	dependencia agrícola	Restaurante	--	--	PS+PB
F_ PISCINA	-- dependencia agrícola (11)	Piscina	--	--	PPB
G_ WELLNESS	dependencia agrícola	Wellness	--	--	PB
H _ ALOJAMIENTO PERSONAL/PAGÉS/PROPIETARIO	dependencia agrícola	Vivienda vinculada al uso turístico	--	--	PS+P1
I_ LAVANDERÍA	dependencia agrícola (paridera cerdas+ destete lechones)	Lavandería	--	--	PB
		TOTAL USO TURÍSTICO	**25**	**50**	

TABLA 3. DISTRIBUCIÓN DEL USO DE LAS EDIFICACIONES COMO HOTEL RURAL (FUENTE: PROYECTO)

RESUMEN DE SUPERFICIES EDIFICACIONES ADECUADAS AL USO TURÍSTICO:

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA EXISTENTE SOBRE RASANTE	3.859,47 m²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE ANTERIOR A 1.900	3.228,93 m²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA PROYECTO SOBRE RASANTE	3.811,49 m²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA EXISTENTE BAJO RASANTE	222,64 m²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA PROYECTO BAJO RASANTE	565,62 m²
TOTAL SUPERFICIE OCUPACION EXISTENTE EDIFICACIONES	2.422,72 m²
TOTAL SUPERFICIE OCUPACION PROYECTO EDIFICACIONES	2.505,94 m²
TOTAL SUPERFICIE OCUPACION EXISTENTE RESTO ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	2.497,69 m²
TOTAL SUPERFICIE OCUPACION PROYECTO RESTO ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	7.256,83 m²

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/
Pág. 29 de 48

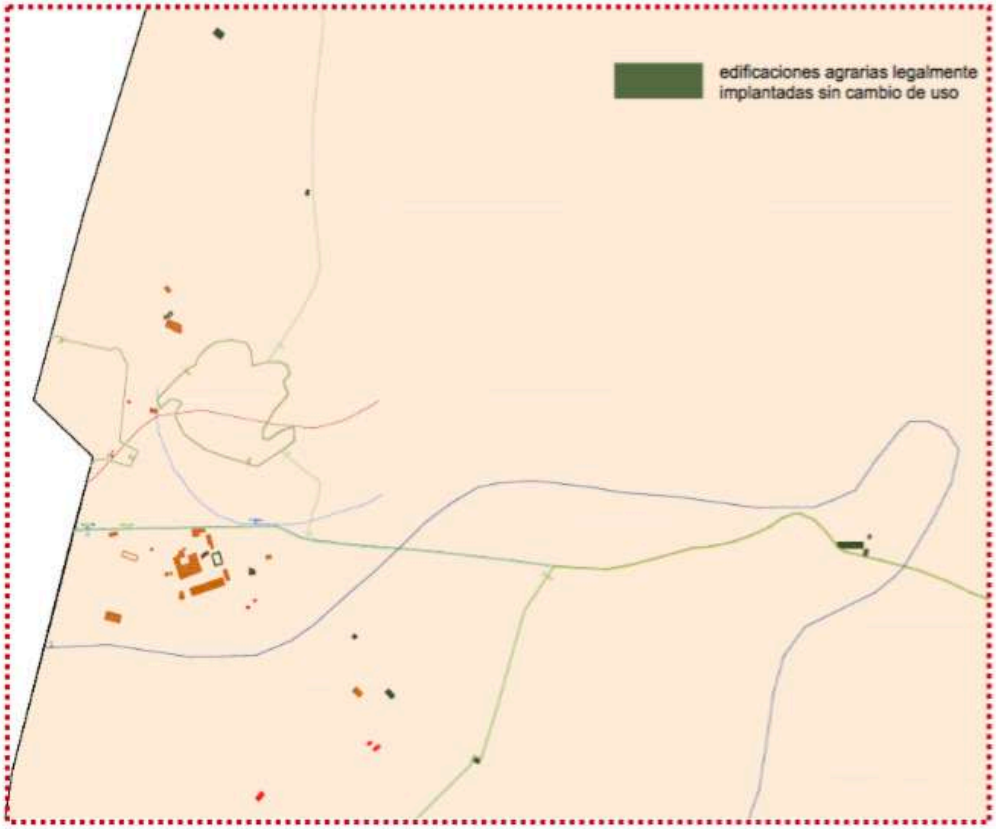
SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

2.3.2. Edificaciones agrícolas sin cambio de uso

La finca Els Olors ha estado vinculada desde sus orígenes a la actividad agrícola y ganadera. Actualmente, su actividad es reconocida por el cultivo de cereal, olivos y frutos secos, entre otros, y el ganado porcino y ovino. Figura registrada en el FOGAIBA e inscrita en el Registro Insular Agrario (RIA, núm. 3.566) desde el año 2008 hasta la actualidad, con calificación prioritaria desde el año 2017. En fecha 18.05.2022, se presenta declaración responsable de modificación de la actividad agraria, a fin de que conste inscrita en el Registro Insular de explotaciones preferentes, como se puede constatar en la documentación anexa al proyecto.

La parcela cuenta con diversas edificaciones agrícolas y ganaderas para el desarrollo de su actividad, cuya legalidad puede comprobarse en la fotografía aérea de 1.956 aportadas en el proyecto, y/o en el informe técnico de construcciones de uso agrario y ganadero redactado por el Ingeniero Agrónomo Matías Capó Rodríguez, colegiado núm. 4602510 del COIAL, visado núm. V202200756 en fecha 04.05.2022, informado favorablemente por el Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari quedando así las edificaciones anteriores a 1.991 incorporadas a la ordenación con todos los derechos y deberes inherentes a las obras ejecutadas con licencia, según se determina en la Disposición Adicional Primera de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Illes Balears.

Todas ellas se conservan, manteniendo el uso agrícola y/o ganadero de las que se indican en el esquema adjunto a continuación:



CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

1. Aprisco 1 (anterior 1.991)

2. Aljibe cubierto (anterior 1.991)

4. Horno (anterior 1.991)

5. Estanque (anterior 1.991)

7. Aprisco 2 (anterior 1.991)

8. Aprisco 3 (anterior 1.991)

9. Aprisco 4 (anterior 1.991)

10. Almacén agrícola 1 (anterior 1.991)

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

17. Aprisco 5 (anterior 1.956)

20. Abrevadero (anterior 1.900)

21. Estanque (anterior 1.900)

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

19. Aprisco 7 (anterior 1.900)

2.3.3. Edificaciones a demoler

Se detectan una serie de edificaciones agrícolas, cuya existencia no es posible constatar en la imagen aérea de 1956 ni en anteriores al año 1991. Considerando su escasa relevancia constructiva, se propone su demolición, todas ellas de planta baja, identificadas como 22 / 23 / 24 / 25 / C.2 / G.2 / 20 (cubierta abrevadero), mostradas a continuación:

demolición construcción agrícola

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

22. Edificación agraria (posterior 2010)
(superficie construida: 37,05 m²)

23. Edificación agraria (posterior 2010)
(superficie construida: 68,21 m²)

24. Edificación agraria (posterior 2002)
(superficie construida: 7,75 m²)

25. Edificación agraria (posterior 2002)
(superficie construida: 7,11 m²)

20. Cubierta abrevadero
(superficie construida: 42,74 m²)

G.2. Caseta anexa a la acequia del molino.
(superficie construida: 3,15 m²)

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

C.2. Caseta del motor del pozo madre y poste de hormigón de línea eléctrica.
(superficie construida: 5,52 m²)

En relación a estas actuaciones, el proyecto incorpora en el anejo AN 1.02 el **Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición** (RD 105/2008 de 1 de febrero de 2008 / Ley 8/2019), en el que se incluye como anexos:

- Planos de las instalaciones previstas para el almacenamiento, manejo, separación y, en su caso, otras operaciones de gestión de los residuos de construcción y demolición dentro de la obra.
- Ficha de cuantificación y valoración del coste previsto de la gestión de los residuos.

2.3.4. Resto de elementos constructivos existentes en la parcela

El proyecto propone la conservación del resto de elementos constructivos existentes en la parcela objeto del proyecto, así como las zonas actualmente pavimentadas que se hasta alcanzar el núcleo de las Cases de Possesió.

Se pone en relevancia y se integran en el concepto del proyecto elementos de gran valor etnológico, como son el abrevadero, los estanques y las canalizaciones en superficie del sistema hidráulico existente.

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

2.4. VULNERABILIDAD DEL PROYECTO ANTE EL RIESGO DE ACCIDENTES GRAVES O CATÁSTROFE

El ámbito de intervención del proyecto afecta a diversas edificaciones que se ven afectadas por las áreas de prevención de riesgos definidas en el PTM y NNSS Artà, concretamente se ven afectadas por riesgo de erosión, desprendimiento e incendio, siendo su distribución entre las diferentes edificaciones la siguiente:

Ámbito del proyecto	EROSIÓN	DESPREND.	INCENDIO
A _ Principal			
B _ Unidades alojamiento			
C _ Unidad alojamiento			ZAR
D_ Unidad alojamiento			ZAR
E _ Restaurante			
F_ Piscina			
G_ Wellness			
H _ Alojamiento personal / pagés			
I_ Lavandería			

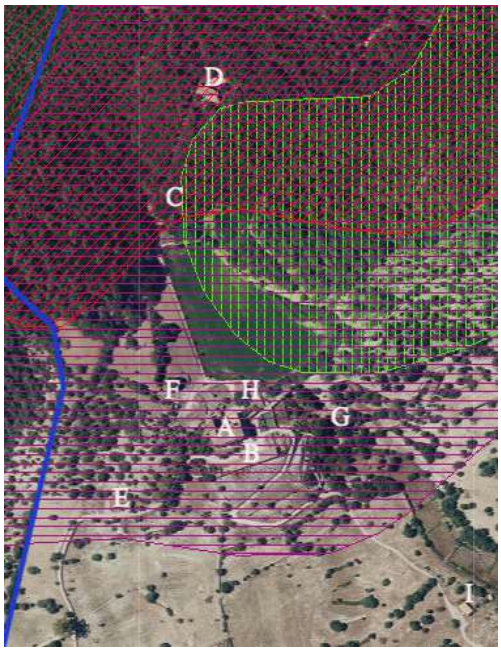


IMAGEN 5. ÁREAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS DEL PTM (FUENTE: IDEIB)

A excepción de la edificación destinada a lavandería, todas las edificaciones objeto del proyecto se ven afectadas por el APR de erosión, siendo solo la unidad de alojamiento C la que se ve afectada por el riesgo de desprendimiento, dichos riesgos requerirán de medidas de prevención específicas durante el desarrollo de las obras.

La estructura forestal y arbustiva del ámbito del proyecto se divide en dos zonas diferenciadas:

1) Tipo Bosque (edificaciones C y D), de uso netamente forestal donde encontramos mezcla de coníferas y frondosas autóctonas de la región del mediterráneo, combinada con palmitares/garrigas con palmito como estructura arbustiva.

2) Zona de uso agrícolas (Edificaciones A, B, E, F, G , H e I), que es la que afecta a la mayor parte del proyecto donde encontramos teselas de uso agrícola y prados artificiales de especies anuales que tienen un tratamiento más cercano al agrícola tradicional que al de los montes.

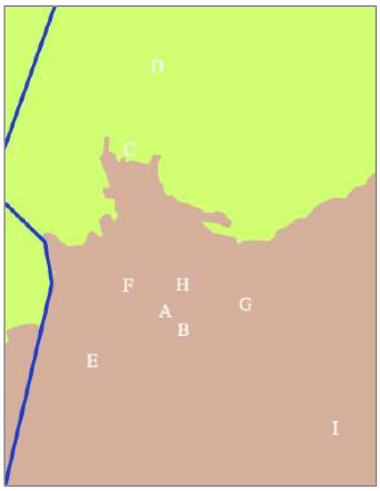
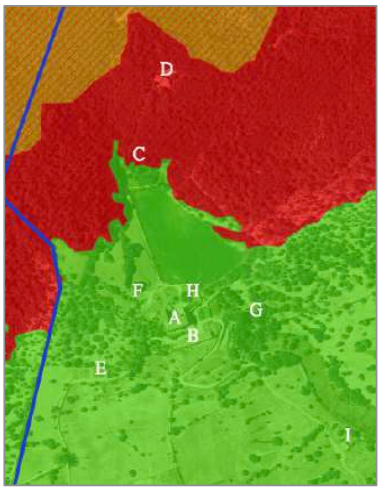


IMAGEN 6. INVENTARIO FORESTAL (FUENTE: IDEIB)

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/
Pág. 36 de 48

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54



La estructura forestal y arbustiva que rodea las edificaciones C y D destinadas a unidades de alojamiento, hace que se incluyan dentro del APR de incendios, y a su vez, se clasifique este área como ZAR presentando un riesgo extremadamente alto de incendio forestal según la zonificación prevista en el IV Plan de Riesgo de Incendio Forestal de las Illes Balears (2015-2024). Por todo ello, se establecerán medidas especificas para minimizar este riesgo durante la ejecución de las obras.

IMAGEN 7. ZONIFICACIÓN IV PLAN (2015-2024) (FUENTE: IDEIB)

Con respecto a la vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos, mayoritariamente las edificaciones afectadas por le proyecto presentan un bajo riesgo de contaminación del acuífero, siendo la edificación D la única donde este riesgo pasa a ser alto.

Ámbito del proyecto	ZPR VULNERABILIDAD ACUÍFERO
A _ Principal	■ baja
B _ Unidades alojamiento	■ baja
C _ Unidad alojamiento	■ moderada
D_ Unidad alojamiento	■ moderada/ ■ alta
E _ Restaurante	■ baja
F_ Piscina	■ baja
G_ Wellness	■ baja
H _ Alojamiento personal/pagés	■ baja
I_ Lavandería	■ baja

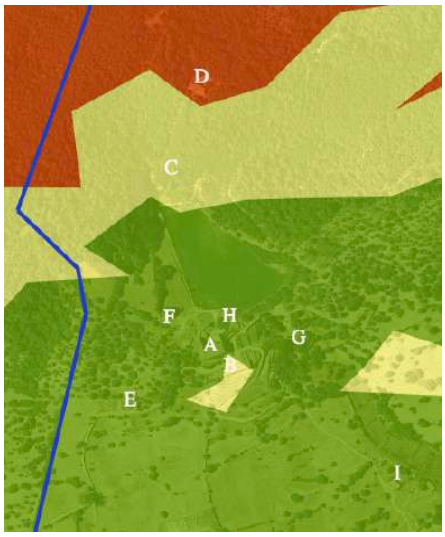


IMAGEN 8. VULNERABILIDAD A LA CONTAMINACIÓN (FUENTE: IDEIB)

Cabe resaltar que dentro de la finca no se identifica ninguna zona potencialmente inundable, ni tampoco se ve afectada por las áreas con riesgo potencial significativo de inundación (ARPSI).

De acuerdo con los Decretos Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística, y 2/2016, de 22 de enero, de modificación del Decreto Ley 1/2016, según se dispone en el artículo 2 de este último, se establece que los usos ubicados en las áreas de prevención de riesgos solo se pueden autorizar con el informe previo favorable de la administración competente en materia de medio ambiente, si bien quedan exceptuados del citado informe preceptivo las APR de erosión y las de contaminación o vulnerabilidad de acuíferos.

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/
Pág. 37 de 48

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

Por ello, no se precisan para la obtención de licencia los informes correspondientes a la afectación por riesgo de erosión y vulnerabilidad de acuíferos.

No obstante, se tendrán en cuenta las normas específicas establecidas en el Decreto Ley 1/2016, así como con el Plan Hidrológico de la Demarcación de las Islas Baleares, aprobado por el Real Decreto 701/2015, de 17 de julio (BOE núm. 171 de 18.07.2015), de manera que:

- En las áreas de prevención de riesgos de erosión:
  a. Se deberán estabilizar los taludes de excavación mediante muros de contención o bancales.
  b. Los bancales y paredes secas, existentes o de nueva creación, se deberán mantener en buen estado de conservación.
  c. La deforestación deberá ser la estrictamente necesaria para la ejecución de la obra.
- En las áreas de prevención de riesgos de vulnerabilidad de acuíferos:
  a. El sistema de tratamiento de las aguas residuales deberá cumplir con lo establecido en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.
  b. Durante la ejecución de las obras se deberán adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de substancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias.

Por otro lado, en lo que se refiere a las afectaciones de APR de desprendimientos, dado que el objeto del proyecto consiste en un cambio de uso, procede en este caso aportar el informe correspondiente a la Dirección General de Recursos Hídricos. Del mismo modo, procede también aportar el informe debido a la afectación por riesgo de incendios de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad.

Junto al proyecto se aportan los informes favorables de ambas Direcciones Generales (DA06 y DA07).

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/
Pág. 38 de 48

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

3. PRINCIPALES ALTERNATIVAS ESTUDIADAS Y ANÁLISIS DE LOS POTENCIALES IMPACTOS DEL PROYECTO

3.1. ALTERNATIVAS ESTUDIADAS

A continuación se exponen las diferentes alternativas estudiadas para desarrollar el proyecto, así como una justificación de los principales motivos que han llevado a tomar la decisión adoptada teniendo en cuenta los efectos ambientales y a la vez los sociales y los económicos.

Las alternativas que se han tomado en consideración para la elaboración de este proyecto han sido las siguientes:

- **Alternativa 0.** ***No llevar a cabo ninguna intervención.***

Esta alternativa implica la no actuación del promotor. Se descarta porque compromete seriamente la gestión de la finca, ya que desde hace años en la isla de Mallorca la industria agrícola-ganadera se encuentra atravesando dificultades, de manera que no es suficiente con una mejora de la productividad sino que las explotaciones agrícolas deben acudir a actividades complementarias, tanto en lo que se refiere a su explotación como al mantenimiento de su patrimonio arquitectónico.

La explotación agrícola-ganadera que se lleva a cabo en la parcela, como única actividad no sería sostenible. La única manera de garantizar la gestión de la finca es dando un rendimiento económico a las edificaciones existentes. De no ser así, estará condenada al abandono con los consecuentes prejuicios ambientales que este hecho puede tener y el incremento del riesgo de incendio que puede producir el abandono de la gestión agraria y forestal en un territorio muy castigado por los incendios y de gran valor ambiental y ecológico.

- **Alternativa 1.** ***Aprovechamiento de las edificaciones existentes sin realizar ninguna intervención.***

Esta alternativa también queda descartada, ya que la posibilidad de aprovechar las edificaciones actuales sin llevar a cabo ninguna intervención no sería posible. La distribución y estado actual de las dependencias no cumplen con las características, equipamientos mínimos y capacidad necesaria para desarrollar la actividad como hotel rural, lo que hacen que su atractivo turístico se reduzca en gran medida como actividad complementaria a la agrícola.

Hay que tener en cuenta que el proyecto afecta solo a construcciones existentes cuya adecuación y reforma permitirá recuperar y preservar los valores patrimoniales y etnológicos de diversos elementos existentes en dicha finca y que actualmente se encuentran en desuso.

- **Alternativa 2.** ***Reforma y adaptación de las edificaciones existente para su cambio de uso a hotel rural***

Corresponde al proyecto tal y como lo conocemos hoy.

La parcela objeto del proyecto reúne todas las condiciones paisajísticas, ambientales y etnológicas necesarias para crear en este emplazamiento un establecimiento de turismo rural que destaque por ser un referente en la isla de máxima calidad y máximo respeto por el medio en el que se ubica.

Esta alternativa permite la modernización de las Cases de Ets Olors legalmente existentes, mejorando la calidad, reduciendo la estacionalidad, consolidando nuevos segmentos de mercado y mejorando los servicios turísticos complementarios a la actividad agrícola de la finca, así como la recuperación y conservación de los valores patrimoniales existente en la misma.

En cuanto a las actuaciones en las zonas exteriores de los edificios destinados al nuevo uso turístico, se realizarán absolutamente con criterios sostenibles y de integración paisajística, a fin de evitar la banalización del paisaje rural.

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/
Pág. 39 de 48

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

En definitiva, supone la alternativa más razonable de todas, ya que garantiza la mejora de la infraestructura necesaria para desarrollar la actividad como hotel rural de manera más sostenible y adaptada a las nuevas necesidades, recuperando y conservando el carácter patrimonial de las construcciones e integrando el uso agrario de la explotación con el turístico.

3.2. ANÁLISIS DE LOS POTENCIALES IMPACTOS DEL PROYECTO

En el presente apartado se procederá a identificar los efectos potenciales de las actuaciones que conforman el proyecto. Para ello y siguiendo lo que establece la normativa vigente, se valorarán los impactos asociados a la fase de ejecución y funcionamiento, y, en su caso, durante la demolición o abandono del proyecto sobre cada uno de los siguientes agentes ambientales.

- **POBLACIÓN**

Fase de ejecución:

La fase de ejecución de las obras supondrá la creación de puestos de trabajo. Estos puestos estarán asociados al sector secundario (construcción) y también al sector terciario o de servicios (elaboración de la documentación necesaria).

La ubicación del proyecto lo suficientemente alejada de los núcleos de población, así como el acceso directo ya existente en la finca, no hacen prever molestias a la población derivadas del ruido o el tránsito de vehículos asociados a la obra.

Fase de explotación:

La explotación de las instalaciones del proyecto también genera puestos de trabajo. En este caso debe tenerse en cuenta la generación de trabajo ligada al sector primario (por explotación agrícola) así como también al sector terciario (por explotación turística del hotel rural).

La creación del hotel rural supone el incremento de plazas turísticas del término municipal de Artà y, por tanto, de su población flotante. Las 50 plazas de alojamiento previstas por el proyecto pasaran a incrementar las 359 actuales[1] del municipio. La población del municipio era en el año 2022 de 8.062[2] habitantes y, estas 50 plazas previstas suponen un incremento insignificante con respecto a la población residente (equivalen exactamente a un 0,6%).

- **SALUD HUMANA**

Fase de ejecución:

No se prevén impactos asociados a la salud humana durante la fase de ejecución del proyecto, llevándose a cabo todas las medidas de seguridad y de salud previstas en la legislación vigente.

Fase de explotación:

No se prevén impactos asociados a la salud humana durante la fase de explotación del proyecto.

- **FLORA**

Fase de ejecución:

Partiendo de la naturaleza mayoritariamente agraria de la zona donde se lleva a cabo el proyecto y que se trabaja sobre edificaciones ya existentes, durante la fase de ejecución se podría producir la eliminación mínima de individuos de especies de flora comunes, como consecuencia del uso de la

[1] *Fuente: IBESTAT (2023). Plazas turísticas hoteles rurales y agroturismos. Municipio Artà.*
[2] *Fuente: IBESTAT (2022). Padrón de Artà*

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/
Pág. 40 de 48

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

maquinaria necesaria para el desarrollo de las obras o zonas ocupadas por los nuevos equipamientos en zonas exteriores.

En cualquier caso, durante las obras se respetarán los caminos propios de la finca y se establecerán medidas encaminadas a preservar la vegetación en la zona de actuación, evitándose en la medida de los posible, la eliminación de los elementos arbóreos existentes en el ámbito del proyecto.

Fase de explotación:

El funcionamiento del hotel rural lleva asociado un incremento potencial de especies de flora para el mantenimiento del hábitat agrario propio de la finca. Este aspecto se verá reforzado con el mantenimiento de las zonas ajardinadas.

Por otro lado, el uso de los caminos existentes ya compactados y la restricción del tráfico rodado en el ámbito de las edificaciones, hace que no se prevean efectos relevantes sobre la vegetación asociados al levantamiento de polvo.

- **FAUNA**

Fase de ejecución:

El proceso constructivo llevará asociado un incremento de las perturbaciones en el medio que pueden afectar a las especies de fauna cercanas y zonas ambientalmente sensibles, destacando especialmente el aumento de ruido. Este será generado básicamente por la maquinaria y tráfico rodado necesario para el desarrollo de las obras y la presencia de trabajadores.

La posibilidad de afección a los hábitat faunísticos del área protegida, requerirá de la adopción de medidas preventivas durante esta fase para minimizar este impacto.

Fase de explotación:

Durante la fase de explotación también se generaran perturbaciones relacionadas con el ruido, que aunque sean de carácter permanente, serán de menor intensidad que las que se puedan generar durante la fase de ejecución. Estos ruidos se derivaran del paso de vehículos (proveedores, trabajadores, etc.), la presencia de clientes y el funcionamiento de la maquinaria necesaria para el mantenimiento de las instalaciones asociadas al mismo.

No obstante, el acceso restringido de vehículos hasta el ámbito de las edificaciones y el uso de *buggies* eléctricos para trasladar a los clientes a las zonas más sensibles (C y D), permitirán minimizar la intensidad de este impacto sobre la fauna del entorno.

- **BIODIVERSIDAD**

Fase de ejecución y explotación:

No se prevén impactos asociados a estas fases sobre la biodiversidad del entorno, más allá de los ya descritos para la flora y la fauna.

- **SUELO**

Fase de ejecución:

En primer lugar se generará un incremento de la ocupación del suelo por la introducción de elementos necesarios para el desarrollo de las obras. En segundo lugar, existe un aumento del riesgo de contaminación del suelo debido a los posibles vertidos accidentales de estas instalaciones auxiliares de la obra, como pueden ser la maquinaria pesada o las hormigoneras y la contaminación generada por la limpieza, saneamiento y retirada de estos equipamientos.

El almacenamiento de residuos de obras, se lleva a cabo en una zona improductiva cercana a las edificaciones a demoler y al camino existente, facilitando la accesibilidad del tráfico rodado asociado a su almacenamiento y gestión. Así mismo, el uso de estos caminos durante el desarrollo de la obra,

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

permitirá evitar otras afecciones sobre este agente como la compactación y levantamiento de polvo derivados del tráfico rodado asociado a la misma.

Fase de explotación:

La ocupación del suelo por las instalaciones complementarias previstas en zonas exteriores supondrá un impacto sobre este agente de carácter permanente al incrementarse la superficie ocupada con respecto a la situación existente.

El uso de los caminos existentes y la restricción de vehículos en el ámbito de las edificaciones durante el funcionamiento de la actividad, no hacen prever impactos relevantes asociados a la compactación y levantamiento de polvo durante esta fase.

- **AIRE**

Fase de ejecución:

Se prevé una pérdida temporal de la calidad del aire durante la ejecución de las obras debido a la presencia y circulación de vehículos de gran tonelaje y maquinaria pesada en el entorno de la obra, dando lugar a:

- La emisión de gases contaminantes derivado del consumo de combustible. Los principales contaminantes que se emitirán son monóxido de carbono (CO), hidrocarburos no quemados (HC), óxidos de nitrógeno (NO_X) y dióxido de azufre (SO_2).
- Aumento de la concentración de partículas en suspensión (movimientos de tierra, demolición de edificaciones y tráfico rodado)
- Incremento del nivel de ruido en el ambiente.

Fase de explotación:

El funcionamiento del hotel rural y las instalaciones complementarias dará lugar a un incremento de la emisión de gases contaminantes, así como del nivel de ruido asociado al tráfico rodado y uso de equipamientos (cocinas, calefacción, maquinaria, etc.).

Este incremento aunque es de carácter permanente, no será de gran intensidad teniendo en cuenta que el acceso para proveedores y trabajadores se centra mayoritariamente en la zona del restaurante, se restringe el acceso de clientes hasta los alojamientos y se utilizarán *buggies* eléctricos para evitar perturbaciones en el entorno, siendo además el único medio de transporte permitido en el área protegida para clientes y servicio.

- **AGUA**

Fase de ejecución:

Durante esta fase existe la posibilidad de que se produzcan episodios de contaminación por vertidos accidentales de productos que pueden tener incidencia sobre las aguas subterráneas, siendo de especial relevancia en aquellas zonas del proyecto con mayor vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos.

Fase de explotación:

La explotación de las instalaciones supondrá un incremento del consumo de agua, que vendrá marcado por la explotación turística. Las 50 plazas de alojamiento, siguiendo las pautas de consumo de agua medio de las Illes Balears, que se sitúa en torno a los 134 l/hab./día, supondrán un consumo aproximado de 6.700 l/hab./día, en caso que el hotel rural se encuentre en su ocupación máxima. No obstante, se prevé que éste consumo se vea reducido mediante la incorporación de mecanismos de ahorro de agua en las instalaciones (grifería, duchas, inodoros, etc.).

La actividad agraria que se lleva a cabo en la finca es una agricultura mayoritariamente de tipo extensivo sin regadío de bajo requerimiento hídrico, haciendo que el consumo de agua para esta actividad sea mínimo siendo este apoyado con la reutilización de las aguas de pluviales y del sistema de aguas regeneradas que se prevé instalar.

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/
Pág. 42 de 48

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

- **FACTORES CLIMÁTICOS**

Fase de ejecución y explotación:

No se prevén impactos asociados a ninguno de los factores climáticos principales (latitud, altitud, continentalidad y relieve) ni secundarios (corrientes marinas, lagos, suelos y vegetación) durante estas fases, más allá de los comentados en los apartados correspondientes a suelo y vegetación.

- **CAMBIO CLIMÁTICO**

Fase de ejecución:

Durante la ejecución del proyecto se producirá la emisión de gases de efecto invernadero derivados de la quema de combustibles fósiles de los vehículos y maquinaria asociada a las obras.

Fase de explotación:

Teniendo en cuenta que se prevé el uso de energías renovables para abastecer 2/3 de la demanda energética de la actividad y que el tráfico rodado asociado a la actividad (suministro, trabajadores, etc.) se centra mayoritariamente en la zona del restaurante, restringiendo la circulación de vehículos hasta los alojamientos y el uso de buggies eléctricos, no se prevén impactos de relevancia asociados a las emisiones de gases de efecto invernadero durante el desarrollo de la actividad.

- **PAISAJE**

Fase de ejecución:

La realización de las obras lleva implícita la instalación de diferentes equipamientos en la zona donde se llevarán a cabo las actuaciones, como puede ser maquinaria, vehículos, almacenamientos provisionales, etc. Todos estos elementos provocarán alteraciones de carácter temporal en el paisaje, ya que una vez finalizadas las obras se retirarán.

Fase de explotación:

Se considera que las características y ubicación de los nuevos equipamientos asociados a las zonas exteriores del hotel rural, quedarán integrados en el conjunto ya edificado, por lo que no se prevé que esta incorporación perjudique al campo visual, ni tampoco rompa la armonía del paisaje actual de la finca.

Por otro lado, la puesta en marcha del hotel rural permitirá mejorar y potenciar la calidad paisajística asociada a la explotación agrícola existente, que queda integrado como parte del atractivo de la propia actividad turística.

- **BIENES MATERIALES (INCLUIDO EL PATRIMONIO CULTURAL Y LA INTERACCIÓN ENTRE TODOS LOS FACTORES CITADOS)**

Fase de ejecución:

Durante las obras se llevaran a cabo actuaciones destinadas a recuperar los valores originales de los elementos patrimoniales incluidos en la misma, como puede ser la recuperación del sistema hidráulico existente o el antiguo abrevadero y estanque en el que desemboca, siendo considerado como un impacto positivo a tener en cuenta durante la fase de ejecución.

Fase de explotación:

Dada la importancia patrimonial y etnológica del conjunto de la finca, el funcionamiento del hotel rural favorecerá la conservación y puesta en valor de los diferentes bienes catalogados presentes en la misma.

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/
Pág. 43 de 48

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

4. DIAGNÓSTICO TERRITORIAL Y DEL MEDIO AMBIENTE AFECTADO

- **Territorio y población**

El municipio de Artà es un municipio costero situado al noroeste de la isla de Mallorca dentro de la región de Llevant y que limita con los municipios de Capdepera, Son Servera, Sant Llorenç, Petra y Santa Margalida.

La población residente en el municipio registró 8.062 habitantes en el año 2022[2], distribuido entorno al 50% entre hombres y mujeres.

El municipio ocupa una superficie de 13.966,83 Has equivalente al 2,8% del total de la isla de Mallorca.

- **Economía local**[3]

La actividad económica del municipio se concentra mayoritariamente en el sector servicios, el cual constituye el 70,6% de las 286 empresas registradas en el municipio durante el último trimestre de 2024, seguido del sector de la construcción (19%), la industria (7,3%) y la agricultura y pesca (3,1%)

Los datos relativos al número de afiliados a la seguridad social para el 3° trimestre del año 2024 residentes en el municipio ha sido de 4.013 habitantes. Así mismo, se registran 2.238 afiliados que desarrollan su actividad en el mismo municipio, de los cuales entorno al 66% trabajan en el sector servicios y un 25% de los mismos, al subsector turístico.

- **Hidrología**

  - ***Aguas superficiales***

Dentro de la finca trascurren dos torrentes, el *torrente de na Pedaç* y el *torrente de Son Puça*, ambos pertenecientes a la red hidrográfica de las Illes Balears y ubicados a más de 700 metros del núcleo principal del área de intervención del proyecto. Desde dichos torrentes se identifican diversas vaguadas propias de la orografía del terreno.

[3] *Fuente: Ibestat*

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/
Pág. 44 de 48

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

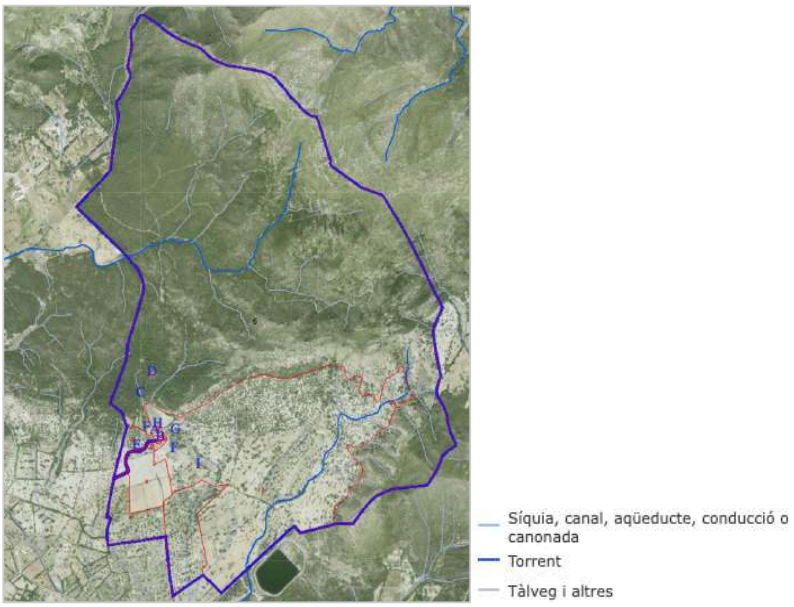


IMAGEN 9. RED HIDROGRÁFICA EN EL ÁREA DE INTERVENCIÓN (FUENTE: IDEIB)

- ***Aguas subterráneas***

Toda la finca se ubica sobre las masas de agua subterránea denominadas 1817M6 Es Racó y 1817M4 Ses Planes, ambas en buen estado cuantitativo y cualitativo, y con una vulnerabilidad baja frente al riesgo de contaminación para la mayor parte del ámbito de actuación, a excepción de las edificaciones C y D donde esta vulnerabilidad se califica entre moderada y alta como ya se ha comentado en el apartado 2.4 (imagen 8).

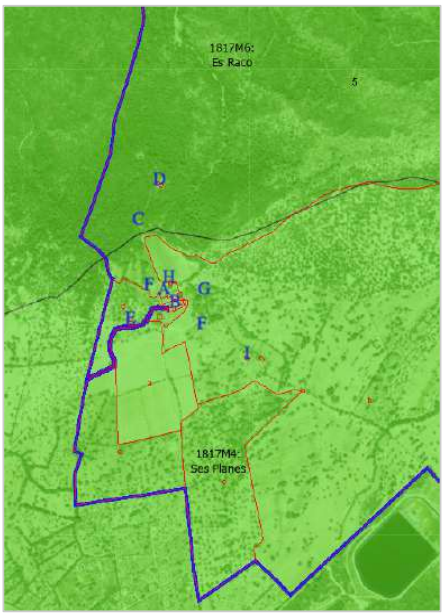


IMAGEN 10. MASAS DE AGUA SUBTERRÁNEA DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN (FUENTE: IDEIB)

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/
Pág. 45 de 48

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

Sondeos en la zona:

Dentro de la finca se dispone de un sondeo autorizado con código ARE_583_Vigent - DI-5877/552 actualmente en uso y que se ubica en el entorno próximo a la edificación C.

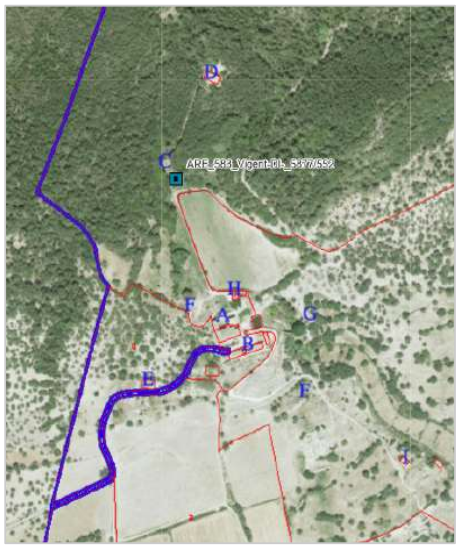


IMAGEN 11. AUTORIZACIONES Y CONCESIONES DE AGUAS SUBTERRÁNEAS DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN (FUENTE: IDEIB)

- **Geología**

Como parte de la estructura geológica se identifica un cabalgamiento entre las edificaciones E y D, así como unas características geológicas diferentes según la ubicación de cada una de las edificaciones:

- El área superior pertenece al Triásico superior-Jurásico inferior, con dolomías trituradas con calizas a techo.
- El área intermedia perteneciente al Triásico (Keupert), donde predominan las arcillas, evaporitas, margas, carniolas y rocas básicas.
- Y el área inferior con margas pelágicas blancas y calizas, propias del Cretácico inferior-medio.

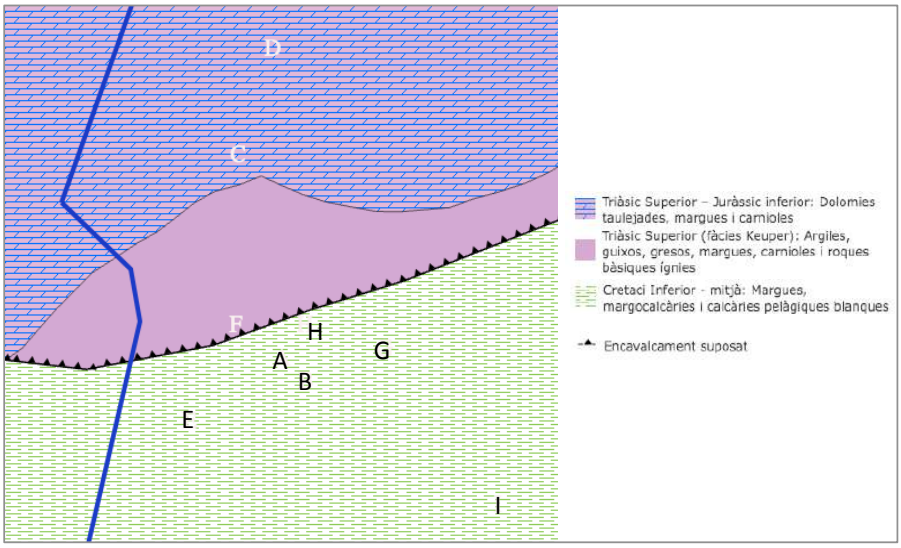


IMAGEN 12. ESTRUCTURA Y MAPA GEOLÓGICO DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN (FUENTE: IDEIB)

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/
Pág. 46 de 48

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

- **Vegetación y fauna**

Para la identificación de la vegetación y la fauna existente en el área de intervención, nos basaremos en la distribución de los avistamientos de especies de las Illes Balears de la base de datos Bioatlas. Esta base de datos nos permite identificar los distintos tipos de especies de flora y fauna diferenciando entre especies catalogadas, amenazadas y/o endémicas para cada una de las cuadrículas que conforman el visor. En nuestro caso, la zona afectada por el proyecto se ubica dentro de la cuadrícula (1x1) nº 2331 en la cual se identifican las siguientes especies:

Grupo	Familia	Taxón	Nombre común	Catalogada	Amenazada	Endémica
COLEOPTERA	CERAMBYCIDAE	*Cerambyx cerdo mirbeckii*	Banyarriquer	Sí	No	No
COLEOPTERA	TENEBRIONIDAE	*Misolampus goudoti erichsoni*	*	No	No	No
AVES	EMBERIZIDAE	*Emberiza calandra*	Sól·lera	No	No	No
MAMMALIA	LEPORIDAE	*Lepus granatensis*	Liebre	No	No	No
MONOCOTYLEDONEAE	ORCHIDACEAE	*Himantoglossum robertianum*	Mosques grosses	No	No	No
DICOTYLEDONEAE	APIACEAE	*Bunium bulbocastanum*	*	No	No	No
DICOTYLEDONEAE	FABACEAE	*Pisum sativum subsp. elatius*	*	No	No	No
DICOTYLEDONEAE	FAGACEAE	*Quercus ilex subsp. ilex*	Alzina	No	No	No
DICOTYLEDONEAE	MALVACEAE	*Lavatera olbia var. hispida*	*	No	No	No
DICOTYLEDONEAE	PAPAVERACEAE	*Papaver somniferum subsp. setigerum*	Cascall, Adormidera	No	No	No
DICOTYLEDONEAE	PLANTAGINACEAE	*Plantago lagopus*	Herba de cinc nirvis, Herba de cinc venes, Peu de llebre	No	No	No
DICOTYLEDONEAE	PRIMULACEAE	*Coris monspeliensis subsp. fontqueri*	*	No	No	No
DICOTYLEDONEAE	RHAMNACEAE	*Rhamnus ludovici-salvatoris*	Llampúdol bord	Sí	Sí	Balear
DICOTYLEDONEAE	VIOLACEAE	*Viola alba*	Viola, Violeta, Violeta de la Mare de Déu, Viola boscana, Viola d'olor	No	No	No
GYMNOSPERMAE	PINACEAE	*Pinus halepensis var. halepensis*	Pi blanc, Pi bord	No	No	No

TABLA 5. DISTRIBUCIÓN DE ESPECIES DE LAS ILLES BALEARS. CUADRÍCULA (1X1) Nº 2331 (FUENTE: IDEIB)

En base a la tabla anterior, podemos decir que en el área ocupada por el ámbito del proyecto se han identificado 11 especies vegetales y 3 especies faunísticas (un ave, un mamífero y dos coleópteros), entre las cuales destacan:

- Una especie de flora catalogada, amenazada y endémica balear conocida como **Llampúgol bord** (*Rhamnus ludovici-salvatoris*).
- Una especie faunística también catalogada aunque no amenazada que es el coleóptero *Cerambyx cerdo ssp mirbeckii*, conocido comúnmente como **Banyarrigue**r. El Banyarriquer es una especie

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/
Pág. 47 de 48

SELLO
CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Registro de Entrada n.º 9210/2025
Copia auténtica
10/02/2025 9:54

perforadora propia de encinares y robledales húmedos ibéricos que afecta principalmente a las plantas del género Quercus, aunque también pueden encontrarse en olmos, almez y otro tipo de árboles frutales.

- **Patrimonio**

Como ya se ha comentado, la parcela cuenta con diversos ámbitos de especial relevancia, que se recogen en el Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico del término municipal de Artà:

- número de inventario ART 033, yacimientos arqueológicos, talaiot circular:
- número de inventario ART 078, yacimientos arqueológicos, talaiot circular.
- número de inventario ART 087, yacimientos arqueológicos, qanat.
- número de inventario ART 239, cases de possessió Els Olors
- número de inventario ART 361, molino de agua. Molí dels Olors.

El proyecto adjunta las fichas del Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico del Término Municipal de Artà a tener en cuenta en el presente proyecto (número de inventario ART 087, 239 y 361).

La propuesta se ajusta a las disposiciones de las diferentes fichas de catálogo, así como a las prescripciones que se indican en la declaración de Bien de Interés Cultural acordada por la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, en Pleno de fecha 14.03.2024, en el que se declara Bien de Interés Cultural, con categoría de Lugar Etnológico el Sistema Hidráulico de la Possessió dels Olors, y se delimita del Bien y el entorno de protección, según figura en el informe técnico de 25.01.2024, adjunto en el acuerdo (expte. 943503X).

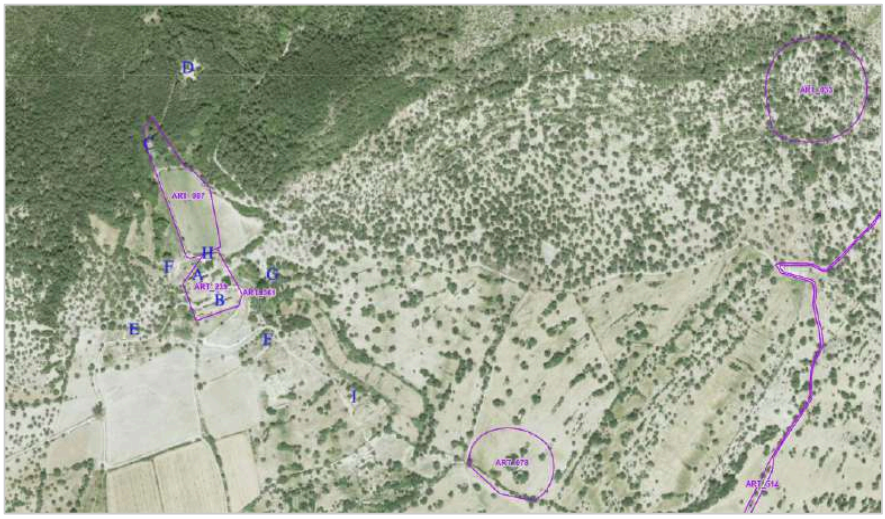


IMAGEN 13. BIENES CATALOGADOS (FUENTE: MUIB)

CONSELL INSULAR DE MALLORCA
Código Seguro de Verificación: K7AA DJN9 M2JY UVA2 2RMN
DI del proyecto Hotel Rural Ets Olors Ene-2025
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en https://cim.secimallorca.net/
Pág. 48 de 48