



MEMORIA AGRARIA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE BODEGA DE VINOS Y ALMACÉN AGRÍCOLA ANEXO CON AUTOABASTECIMIENTO FOTOVOLTAICO

SOLICITANTE:

CAN SORT GESTION SLU
B65029902
C/ Galera, 9-1, Palma, 07002

EMPLAZAMIENTO:

Polígono 3, parcela 7 de Manacor

CONSULTOR:

INMOAGRO GESTIO S.L.
Sergio Pastor Cantó
Ingeniero agrónomo
Nº Col: 3031

Palma, Enero de 2022

Sergi Pastor  TM. 667326176
Ingeniero agrónomo  info@enologicasesores.com

www.enologicasesores.com

● PEDREGUER • OFICINA CENTRAL
C/ Salvador Ferràndis, 31 · 03750 Pedreguer · Alacant

● VALENCIA
C/Islas canarias, 86 - 4B

● PALMA DE MALLORCA
C/Torrente, 12 - Bajos



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/3307ca1fb52e767e73c5498bc433fe03537bd1e69516dea3a087d4b6e436c17c>

CSV: 3307ca1fb52e767e73c5498bc433fe03537bd1e69516dea3a087d4b6e436c17c

ADVERTÈNCIA: Hi ha 2 comentaris de la pàgina original que no s'han copiat



Colegio Oficial de
Ingenieros Agrónomos de Levante

HOJA DE CONTROL DE
FIRMAS ELECTRÓNICAS

FIRMAS ELECTRÓNICAS

Firma Colegiado

**SERGIO|
PASTOR|CANTO**

Firmado digitalmente por
SERGIO|PASTOR|CANTO
Fecha: 2022.01.24 10:22:04
+01'00'

Firma Colegiado

Firma Colegiado

Firma Colegiado

Firma Colegio

Visado V202200197 de fecha 23/01/2022
COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS AGRÓNOMOS DE LEVANTE



**COLEGIO OFICIAL DE
INGENIEROS AGRÓNOMOS
DE LEVANTE**

FIRMA ELECTRÓNICA

Avda. Botánico Cavanilles, 20 - 46010 VALENCIA
Tfno.: 96 369 66 60 Fax: 96 361 44 07
Correo-e: buzon_coial@coial.org - Web: coial.org



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/3307ca1fb52e767e73c5498bc433fe03537bd1e69516dea3a087d4b6e436c17c>

CSV: 3307ca1fb52e767e73c5498bc433fe03537bd1e69516dea3a087d4b6e436c17c

ADVERTÈNCIA: Hi ha 1 comentaris de la pàgina original que no s'han copiat

INDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. ENCARGO	3
3. NORMATIVA DE APLICACIÓN	3
4. TÍTULO DE LA PROPIEDAD	4
5. ENTORNO.....	4
5.1. Colindancias.....	4
5.2. Relieve.....	4
5.3. Geología.....	5
5.4. Clima	5
5.5. Hidrología	6
5.5.1. Aguas superficiales	6
5.5.2. Aguas subterráneas	7
5.6. Paisaje.....	7
5.7. Usos del suelo.....	7
5.8. Vegetación	8
6. DESCRIPCIÓN FINCA ACTUACIÓN.....	8
6.1. Catastral.....	8
6.2. Topografía	14
6.3. Clasificación del suelo.....	14
6.3.1. Plan Territorial Insular	14
6.3.2. Normas Subsidiarias	19
6.4. Clasificación paisajística	20
7. DESCRIPCIÓN DE LA EXPLOTACIÓN.....	20
7.1. Explotación preferente	20
7.2. Uso agrícola	22
7.2.1. Cultivo	22
7.2.2. UTA y Margen bruto.....	22
7.2.2.1. Finca Manacor	23
7.2.2.2. Finca Sant Llorenç des Cardassar.....	23
7.2.2.3. Resumen UTA's.....	24
7.2.3. Maquinaria y aperos.....	24
7.2.4. Mano de obra	25
7.3. Uso de transformación y venta	25
7.3.1. Producción de uva	25
7.3.2. Elaboración de vino.....	25



MEMORIA AGRARIA PARA BODEGA Y ALMACÉN CON AUTOABASTECIMIENTO FOTOVOLTAICO

7.3.3. Proceso industrial.....	26
7.3.4. Material y maquinaria.....	26
8. NECESIDADES Y JUSTIFICACIÓN DE SUPERFÍCIES	27
8.1. Descripción de la edificación.....	27
8.2. Resumen de superficies.....	28
9. CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA.....	29
9.1. Normativa urbanística	29
9.2. Clasificación de la actividad	35
9.3. Parámetros urbanísticos	37
10. CONCLUSIÓN	38
ANEXO. RESOLUCIÓN INSCRIPCIÓN RIA.....	39
ANEXO. CERTIFICADO REGISTRO VITÍCOLA	40
ANEXO. FICHAS SIGPAC.....	41
ANEXO. SOLICITUD Y REGISTRO ENTRADA EXPLOTACIÓN PREFERENTE.....	42



1. INTRODUCCIÓN

La empresa CAN SORT GESTIÓN SLU con CIF B65029902 y domicilio en C/ Galera, 9 - 1, de Palma, 07002 dispone de una explotación agraria. La misma pretende realizar la construcción de una bodega de vinos y almacén agrícola anexo en la parcela 7 del polígono 3 de Manacor.

Las necesidades de uso de la edificación responden principalmente al de una bodega de elaboración, crianza, embotellado y venta de vinos con un almacén agrícola anexo, necesario para la explotación agraria. Dicha actividad se pretende realizar a partir de autoabastecimiento de energía fotovoltaica. Por todo ello, se solicita la autorización del proyecto objeto a la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca.

2. ENCARGO

La empresa CAN SORT GESTIÓN SLU como promotora encarga la presente Memoria agraria de bodega y nave agrícola anexo al Ingeniero D. Sergio Pastor Cantó, perteneciente al Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Levante, y adscrito a la mercantil INMOAGRO GESTIO S.L. con CIF B54777453.

3. NORMATIVA DE APLICACIÓN

Serán de aplicación las siguientes normativas en vigor:

- Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares.
- Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias.
 - Resolución de la presidenta del Fondo de Garantía Agrario y Pesquero de las Islas Baleares (FOGAIBA), de 7 de marzo de 2008, por la que se aprueban nuevos modelos de solicitud, la documentación a aportar, y las nuevas tablas de márgenes brutos y criterios de cálculo de UTA para la inscripción en el Registro general de explotaciones agrarias de las Islas Baleares, regulado a partir del Decreto 53/2006, de 16 de junio.
- Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.
- Ley 3/2019, de 31 de enero, Agraria de las Illes Balears.
- Decreto 43/2015, de 22 de mayo, de principios generales y directrices de coordinación en materia de explotaciones agrarias, agrarias prioritarias, de titularidad compartida, preferentes y de ocio o autoconsumo; de regulación sobre la organización y funcionamiento del Registro Interinsular Agrario y de los registros insulares agrarios de las Illes Balears.
 - Decreto ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística.
 - Decreto Ley 2/2016, de 22 de enero, de modificación del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística.
 - NNSS de Manacor.
 - Plan General del Término Municipal de Manacor.



4. TÍTULO DE LA PROPIEDAD

La empresa CAN SORT GESTION SLU con CIF B65029902 y domicilio en C/ Galera, 9 - a1, de Palma, 07002, representada por D. Joachim Frank Franz Hermann Lampert con NIE Y0251973E, como único socio de la mercantil, es propietaria de la parcela 7 del polígono 3 del término municipal de Manacor.

5. ENTORNO

5.1. Colindancias

El término municipal de Manacor se sitúa en el noreste de la isla de Mallorca, entre las zonas del Plà de Mallorca y las Sierras de Levante. Consta de 8 núcleos de población: Manacor, Porto Cristo, Son Macià, S'Illot-Cala Morlanda, Cala Magrana-Cala Anguila-Cala Mèndia, S'Estany de'n Mes, Cala Murada y Calas de Mallorca; y limita, al SO con el término de Felanitx, al O con el de Vilafranca de Bonany, al NO con el de Petra, al NE con el de Sant Llorenç y al SE con el mar. Tiene una superficie de 260 km².

5.2. Relieve

El término de Manacor se encuentra recorrido de norte a sur por una zona montañosa más o menos difusa, que pertenece al conjunto denominado Serres de Llevant. Sus relieves no configuran una línea continua, pudiéndose distinguir dos tramos, el septentrional, que enlaza con las regiones montañosas de Artà y Sant Llorenç, y el meridional, que conecta con los relieves de los términos de Felanitx y Santanyí. Entre ambas zonas montañosas, se dispone un amplio corredor, casi plano, que coincide con la parte del término situada entre las carreteras que comunican Manacor con Son Carrió y Son Fortesa, en el que se intercalan escasos relieves aislados como el Puig Son Galiana (220 m) y el de na Mancada (146 m).

En el tramo septentrional, se localiza la cima más elevada del municipio, el Puig de Calicant (476 m), en el límite con el término de Sant Llorenç. Otras cumbres de este tramo son el Puig de'n Cotó (359 m), el de Son Sureda (289 m), la Penya de Bellver (209 m) y el Puig de Son Talent (208 m), este último inmediato a la zona urbana. Estas cumbres constituyen los puntos más elevados del término, pero son relieves con cimas redondeadas que no configuran alineaciones y entre los que se abren amplios valles.

El tramo meridional está constituido por una serie de alineaciones orientadas de NW las que, a pesar de ser poco elevadas, configuran aristas señaladas y tienen picos más abruptos que las del tramo septentrional, lo que contribuye a conformar una sensación de relieve más notoria.

Se pueden distinguir hasta tres sierras más o menos paralelas: la primera arranca en la proximidad del núcleo de Manacor, con el Puig de Santa Llucia o de s'Ermida (212 m), sa Roqueta des Castellet (224 m), el Cor de Jesús (325 m), Munytanya de sa Vall (354 m) y finaliza en el Muntanya Grossa de So na Moixa (334 m), ya cerca del litoral.



Más al sur, una nueva alineación, separada de la anterior por el valle de Son Mola, culmina a 233 m. La más meridional de las sierras manacorinas es la constituida por los relieves incluidos en es Fangar, que culminan en la Mola des Fangar (319 m), mirador de primer orden sobre las comarcas vecinas de Manacor y Felanitx.

El litoral de Manacor se extiende sobre un arco de casi 15 Km, en los que predomina la costa alta con numerosas calas. De sur a norte, se identifican los siguientes entrantes principales: Cala Murada, es Domingos, es Domingos Gran, caló de sa Romaguera, Cala Antena, Cala Virgili, Cala Pelota, Cala Magraner, S'Estany d'en Mas, Cala Anguila, Cala Mendia, Cala Murta, Porto Cristo, Cala Pequeña, Caló d'en Rafelino y Cala Morlanda. La playa de S'Illot-Cala Moreia no responde al modelo típico de cala, al tratarse de un pequeño arenal, preludio de las playas abiertas que caracterizan el litoral de levante desde este punto hacia a el norte.

5.3. Geología

Las Serres de Llevant caracterizan la geología del término municipal y están constituidas por dolomias y margas del Triásico medio y superior, por dolomias jurásicas, margocalizas del Lias superior, Dogger y Malm y también del cretácico. Todos estos materiales se encuentran dispuestos en unidades imbricadas y corridas, con estructura compleja y que se encuentran parcialmente recubiertos por sedimentos marinos tabulares del Mioceno superior que constituyen la Marina de Levante.

Geomorfológicamente, el término es variado y comprende áreas diferenciadas tanto por el tipo de materiales como por su disposición y edad:

- a. Por un lado, aparecen los terrenos plegados que constituyen el eje de las Serres de Llevant y abarcan la parte central del término. Los materiales están constituidos por calizas, dolomias, margocalcáreas y margas, presentando antigüedades que varían entre los 230 y los 15 millones de años, y que adoptaron su configuración actual durante la orogenia alpina, en la que surgieron las Baleares con una configuración similar a la actual.
- b. Los terrenos litorales, comprendidos entre las sierras y el mar, están configurados por materiales calcareníticos dispuestos horizontalmente y de formación más moderna que los anteriores, 8 millones de años, constituidos en buena parte por restos de antiguas formaciones coralinas, manglares y ambientes de laguna. A esta misma génesis, pertenecen los terrenos en la zona norte del término, en el umbral de la Marineta de Petra.
- c. El área más occidental, caracterizada por terrenos planos y relativamente hundidos, corresponde a lugares en los que materiales pertenecientes a los dos orígenes anteriores están cubiertos de sedimentos cuaternarios, depositados en tiempo geológicamente muy recientes por la acción de procesos de erosión y sedimentación.

5.4. Clima

La precipitación media anual en el término de Manacor es muy variable y, mientras en las zonas septentrionales más húmedas se recogen más de 650 mm, en las zonas más secas de las marinas



litorales, apenas llega a los 450 mm. Las cantidades anuales recogidas son también muy variables, alternándose periodos de sequía con años muy húmedos. Existe una elevada irregularidad diaria de las precipitaciones, concentrándose parte considerable de la precipitación anual en unas pocas jornadas y habiéndose registrado chubascos extremadamente fuertes, con intensidades superiores a los 200 l/m² en 24 horas.

La cantidad de precipitación aumenta hacia la norte y el interior, siendo las cercanías del Puig de Calicant y de Son Sureda las zonas más húmedas, con casi 700 mm anuales, mientras en el sur del término y en el litoral, las zonas más secas, apenas llega a los 400 mm. De hecho, todo el término es recorrido de norte a sur por una franja de precipitaciones más intensas que coincide aproximadamente con el eje de las Serres de Llevant.

Las temperaturas en el casco urbano de Manacor tienen unos valores medios anuales en torno a los 16,9 °C, con una oscilación anual media poco notable ya que la temperatura media del mes de enero es de 10,6 °C y la del mes de agosto no sobrepasa los 25,2 °C, mientras las zonas del litoral manifiestan una oscilación térmica anual aún menor. Durante las olas de calor más intensas, las máximas han llegado ocasionalmente además de 38 °C.

Durante los meses de enero y febrero son frecuentes las heladas -que también pueden ocurrir en los meses de diciembre, febrero y marzo y, más raramente, en el mes de abril- que afectan especialmente a la zona del Pla de Manacor y en la parte occidental del término.

5.5. Hidrología

5.5.1. Aguas superficiales

La circulación superficial de aguas está limitada a los torrentes, en los que su escorrentía se reduce en general a los períodos de lluvias intensas. A pesar de que existen en el término tramos con derrame casi permanente, con carácter general su intermitencia se ve limitada por:

- La permeabilidad del subsuelo, la dimensión reducida de sus cuencas y el régimen de precipitaciones.
- Las modificaciones en las redes de drenaje derivadas de la construcción de muros y bancales que dificultan la formación del derrame.
- El drenaje artificial de las áreas planas de materiales arcillosos poco permeables.

Hidrológicamente, el término se divide en dos grandes vertientes, a partir de cursos que tienen su cabecera en las sierras de Levante:

- La vertiente de Levante, que vierte en el litoral sudoriental;
- La vertiente de Poniente que finaliza en la bahía de Alcúdia.

En su conjunto, los torrentes de la vertiente de Levante tienen un caudal reducido a repentinas torrentadas, localizadas en unos pocos días a lo largo del año y solamente en periodos de lluvias intensas. En muchos casos pueden pasar años sin que estas rieras lleguen a funcionar y, a menudo, lo



MEMORIA AGRARIA PARA BODEGA Y ALMACÉN CON AUTOABASTECIMIENTO FOTOVOLTAICO

hacen sólo durante unas pocas horas después del chaparrón. Las escasas zonas de la vertiente donde existe una cierta permanencia del derrame son el curso alto del torrente de sa Mola (alimentado por fuentes), y algunas acequias de la cabecera del torrente de Son Crespí, a las que vierten algunos drenajes.

Morfológicamente, todos estos torrentes excavan barrancos profundos y de paredes verticales.

En cuanto a la vertiente de Ponent son torrentes canalizados prácticamente desde su cabecera que, en los años húmedos, pueden mantener su caudal durante meses de forma continuada. A esta permanencia de la escorrentía contribuye la naturaleza arcillosa de los terrenos, los vertidos de los drenajes artificiales de tierras (sumideros) y, puntualmente, las aportaciones de fuentes y pequeñas ollas.

5.5.2. Aguas subterráneas

El municipio de Manacor pertenece a las Unidades Hidrogeológicas 18:18 de Manacor, 18:16 de Sa Marineta, 18:17 de Artà, 18:19 de Felanitx y 18:20 de la Marina de Levante.

La UH 18.18-M1 Manacor, con una superficie de 188 km², tiene unos recursos potenciales de 2,97 Hm³ año, en función de la precipitación repartida sobre la superficie de la masa. La UH 18.20-M1 Marina de Llevant, con una superficie de 128 km², tiene unos recursos potenciales de 1,13 Hm³ año. Éstas son las dos unidades que nutren principalmente el término municipal y, de forma auxiliar, las dos unidades vecinas de Artà y Felanitx. La unidad de la Marina de Levante tiene balance anual negativo.

5.6. Paisaje

Según el Plan Territorial de Mallorca, el municipio de Manacor, paisajísticamente se integra dentro de las unidades de paisaje siguientes:

- UP2 Xorrigo, Massís de Randa, part sud de les Serres de Llevant i Puig de Bonany
- UP3 Badies del Nord
- UP5 Península d'Artà
- UP6 Llevant
- UP9 Pla de Mallorca

5.7. Usos del suelo

En el municipio de Manacor, el 73,45 % se destina a cultivos y pastos; el 20,01 % es terreno forestal; el 3,30 % es terreno improductivo y el 20,30 % corresponde a usos no agrícolas, presentando el cabo una proporción de tierras de cultivos y pastos mucho más elevada que el conjunto de la isla, así como porcentajes muy diferentes, en cuanto a la superficie no agrícola (principalmente urbana, industrial y de infraestructuras) y en la superficie agrícola y forestal.

En cuanto a los terrenos agrícolas, el paisaje está muy condicionado por la presencia del almendro, el cereal y la higuera y, en menor proporción, el algarrobo y la viña. En relación con los



terrenos no agrícolas, la vegetación presenta las comunidades vegetales propias de Mallorca: el acebuche se extiende por la marina mientras pinar se desarrolla en las zonas de montaña, resultando muy escasa la presencia de encinar.

5.8. Vegetación

La intensa ocupación humana, basada en el notable aprovechamiento agrícola, ha dejado la vegetación natural reducida a sectores localizados, aunque se conservan amplias áreas de vegetación espontánea cerca de la línea de costa, detectándose, además, en la actualidad, zonas recolonizadas por garrigas y bosques de pinar debido al abandono del cultivo de las tierras marginales.

Parece que, antes de su transformación, la mayor parte de las tierras interiores del término estaban ocupadas por bosques de encinar de litoral, mientras que en la costa, y en determinadas localizaciones septentrionales, crecían plantas más adaptadas a la aridez del sustrato calcáreo y relacionadas con la marina de acebuche, comunidad constituida por una agrupación vegetal exclusiva y endémica de Mallorca, caracterizada por vivir en suelos muy delgados y estar compuesta por especies muy adaptadas a las condiciones extremas de sequedad de los meses de verano.

Como vegetaciones localizadas, destaca el arbolado de ribera en los bordes de los torrentes más funcionales, con álamos blancos y cañizo, pudiéndose reseñar, en los tramos con escorrentía casi permanente, la presencia de especies adaptadas a estos, como la boga.

En las partes más secas del sur del término, las marinas litorales contienen un número considerable de ejemplares arbustivos de sabina mientras en las peñas del litoral rocoso se detecta la presencia de especies adaptadas a las condiciones hostiles de este medio.

Las albuferas y lagunas litorales han perdido gran parte de la vegetación que les era propia, pero se puede señalar la profusión de carrizo y tamarindo.

6. DESCRIPCIÓN FINCA ACTUACIÓN

6.1. Catastral

La parcela objeto de actuación donde se ubicará la edificación se corresponde con la parcela 7 del polígono 3 del término municipal de Manacor, referenciada catastralmente como 07033A003000070000AH (**Ver Fig. 1**). La superficie total de dicha parcela es de 10.595 m².

Los linderos de la finca son:

- Norte y este: Polígono 3, parcela 6 de Manacor
- Sur: Camino con referencia 9122 del polígono 3 de Manacor
- Oeste: Camino con referencia 9145 del polígono 3 de Manacor





Fig. 1.- Parcela 7 del polígono 3 de Manacor

El resto de las parcelas que conforman la explotación agraria son las siguientes:

→ Parcela 5 del polígono 3 del término municipal de Manacor, referenciada catastralmente como 07033A003000050000AZ (**Ver Fig. 2**). La superficie total de la finca es de 13.188 m².

Los linderos de la finca son:

- Norte: Polígono 9, parcela 70 de Petra
- Sur: Polígono 3, parcela 6 de Manacor
- Este: Polígono 3, parcela 344 de Manacor
- Oeste: Polígono 3, parcela 408 de Manacor

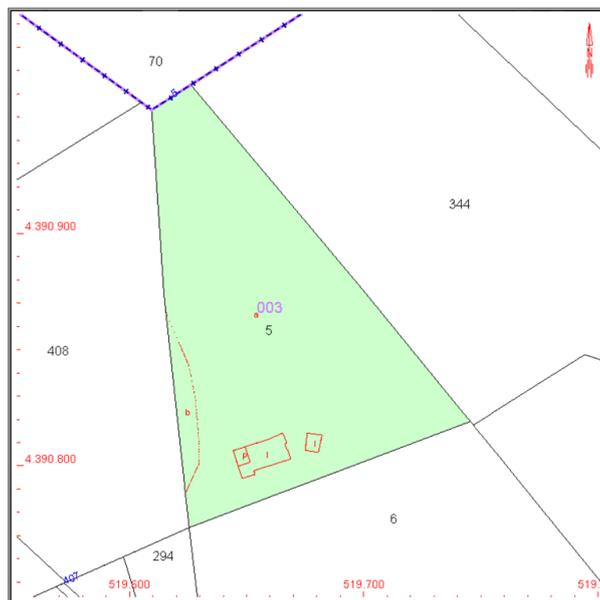


Fig. 2.- Parcela 5 del polígono 3 de Manacor

→ Parcela 6 del polígono 3 del término municipal de Manacor, referenciada catastralmente como 07033A003000060000AU (**Ver Fig. 3**). La superficie total de la finca es de 26.224 m².



MEMORIA AGRARIA PARA BODEGA Y ALMACÉN CON AUTOABASTECIMIENTO FOTOVOLTAICO

Los linderos de la finca son:

- Norte: Polígono 3, parcela 5 de Manacor
- Sur: Camino con referencia 9122 del polígono 3 de Manacor
- Este: Camino con referencia 149 Polígono 3 de Manacor
- Oeste: Polígono 3, parcela 294 de Manacor; Polígono 3, parcela 408 de Manacor; Camino con referencia 9145 del polígono 3 de Manacor

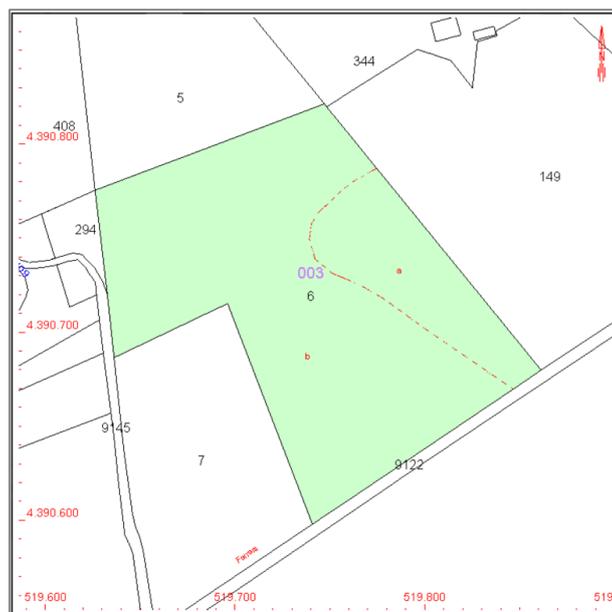


Fig. 3.- Parcela 6 del polígono 3 de Manacor

→ Parcela 8 del polígono 3 del término municipal de Manacor, referenciada catastralmente como 07033A003000080000AW (**Ver Fig. 4**). La superficie total de la finca es de 12.311 m².

Los linderos de la finca son:

- Norte: Polígono 3, parcela 215 de Manacor
- Sur: Polígono 3, parcela 278 del polígono 3 de Manacor
- Este: Camino con referencia 9145 Polígono 3 de Manacor
- Oeste: Parcela 12 del polígono 3 de Manacor





Fig. 4.- Parcela 8 del polígono 3 de Manacor

→ Parcela 215 del polígono 3 del término municipal de Manacor, referenciada catastralmente como 07033A003002150000AM (Ver Fig. 5). La superficie total de la finca es de 4.300 m2.

Los linderos de la finca son:

- Norte: Polígono 3, parcelas 409, 296 y 331 de Manacor
- Sur: Polígono 3, parcela 8 de Manacor
- Este: Camino con referencia 9145 del polígono 3 de Manacor
- Oeste: Polígono 3, parcela 12 de Manacor

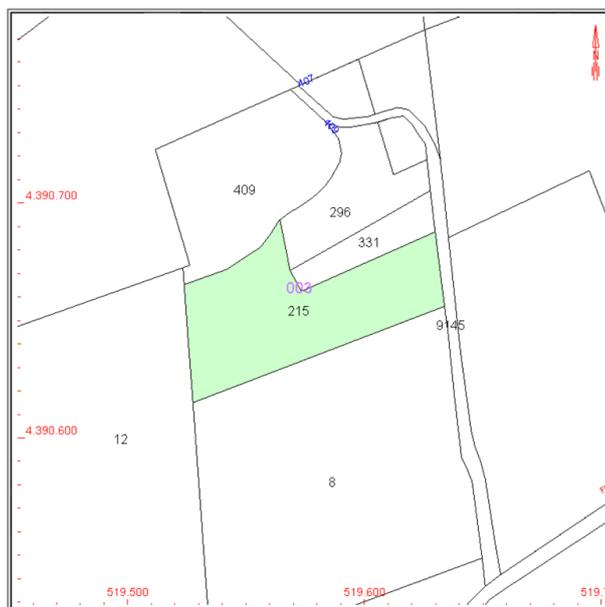


Fig. 5.- Parcela 215 del polígono 3 de Manacor



MEMORIA AGRARIA PARA BODEGA Y ALMACÉN CON AUTOABASTECIMIENTO FOTOVOLTAICO

→ Parcela 278 del polígono 3 del término municipal de Manacor, referenciada catastralmente como 07033A003002780000AF (**Ver Fig. 6**). La superficie total de la finca es de 5.558 m².

Los linderos de la finca son:

- Norte: Polígono 3, parcela 8 de Manacor
- Sur: Camino con referencia 9122 del polígono 3 de Manacor
- Este: Camino con referencia 9145 del polígono 3 de Manacor
- Oeste: Polígono 3, parcela 12 de Manacor

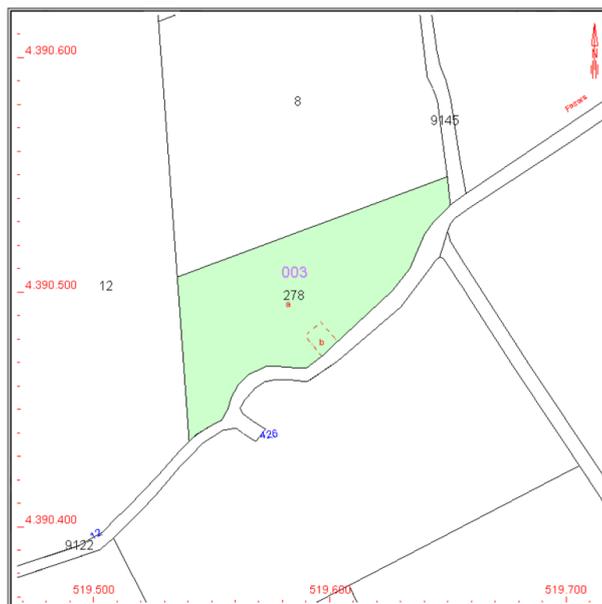


Fig. 6.- Parcela 278 del polígono 3 de Manacor

→ Parcela 331 del polígono 3 del término municipal de Manacor, referenciada catastralmente como 07033A003003310000AW (**Ver Fig. 7**). La superficie total de la finca es de 862 m².

Los linderos de la finca son:

- Norte: Polígono 3, parcela 296 de Manacor
- Sur y oeste: Polígono 3, parcelas 215 de Manacor
- Este: Camino con referencia 9145 del polígono 3 de Manacor



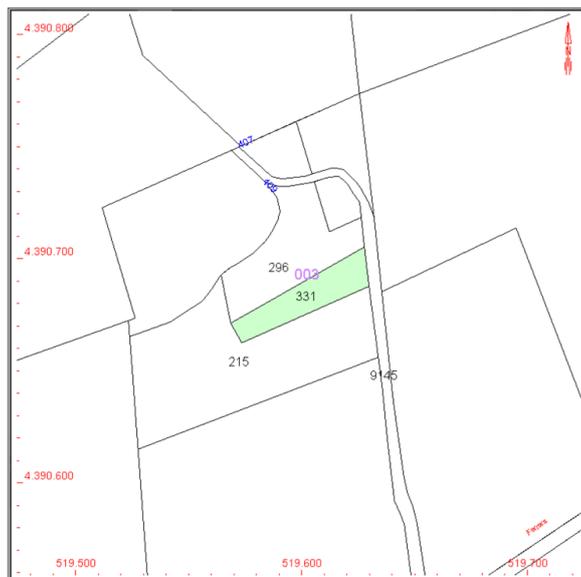


Fig. 7.- Parcela 331 del polígono 3 de Manacor

→ Parcela 408 del polígono 3 del término municipal de Manacor, referenciada catastralmente como 07033A003004080000AK (Ver Fig. 8). La superficie total de la finca es de 16.668 m².

Los linderos de la finca son:

- Norte: Polígono 3, parcela 10 de Manacor
- Sur: Polígono 3, parcelas 294 y 295 de Manacor
- Este: Polígono 3, parcela 5 de Manacor
- Oeste: Polígono 3, parcelas 11 y 407 de Manacor

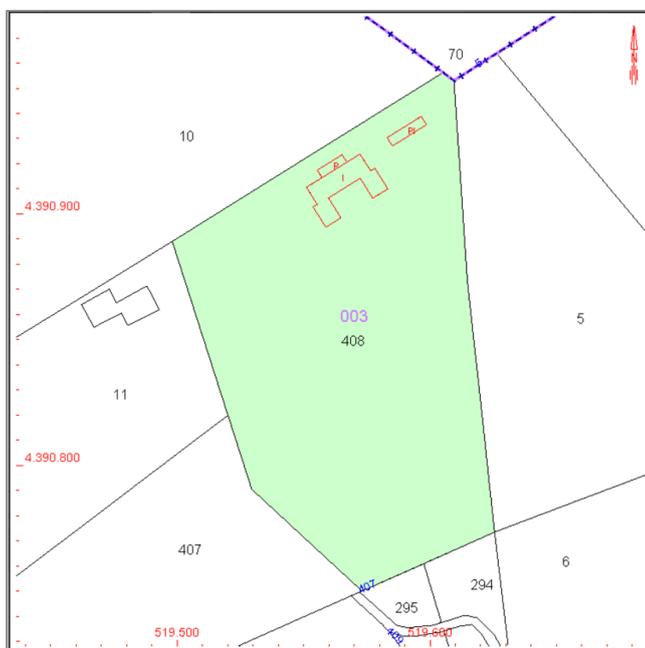


Fig. 8.- Parcela 408 del polígono 3 de Manacor



6.2. Topografía

A continuació, se presenten les pendents de cada recinte que conforma l'explotació agraria, segons dades de SigPac (**Tabla 1**):

Polígono	Polígono y parcela	Recinto (*)	Superficie (Ha)	Pendiente (%)
3	5	1	0,9991	5,00
		3	0,0655	2,70
3	6	1	1,4520	4,40
		3	0,1638	4,90
		4	0,4514	3,50
		5	0,4109	3,90
3	7	1	0,9352	5,60
		2	0,1397	4,20
3	8	1	0,8115	5,70
3	215	1	0,7207	4,10
3	278	1	0,4445	9,00
		2	0,1112	10,70
3	331	1	0,0862	6,60
3	408	1	0,9775	5,00

Tabla. 1.- Pendiente de la finca

De la tabla expuesta se desprende que la pendiente media de la explotación es de 5,03 %.

6.3. Clasificación del suelo

6.3.1. Plan Territorial Insular

Según el PTIM se observa en la **Fig. 9** que la parcela 7 del polígono 3, objeto de actuación, se clasifica como SRG (Suelo Rústico General).



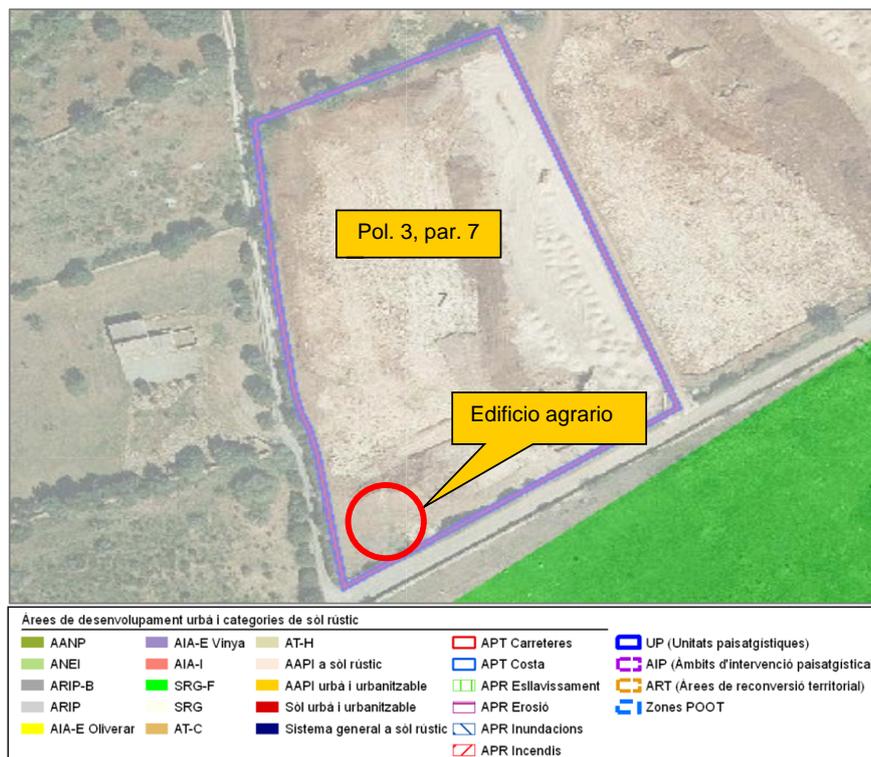


Fig. 9.- Clasificación del suelo según el PTIM

Según el PTIM se observa en la Fig. 10 que parcela 5 del polígono 3, la cual forma parte de la explotación agraria, se clasifica como SRG (Suelo Rústico General).

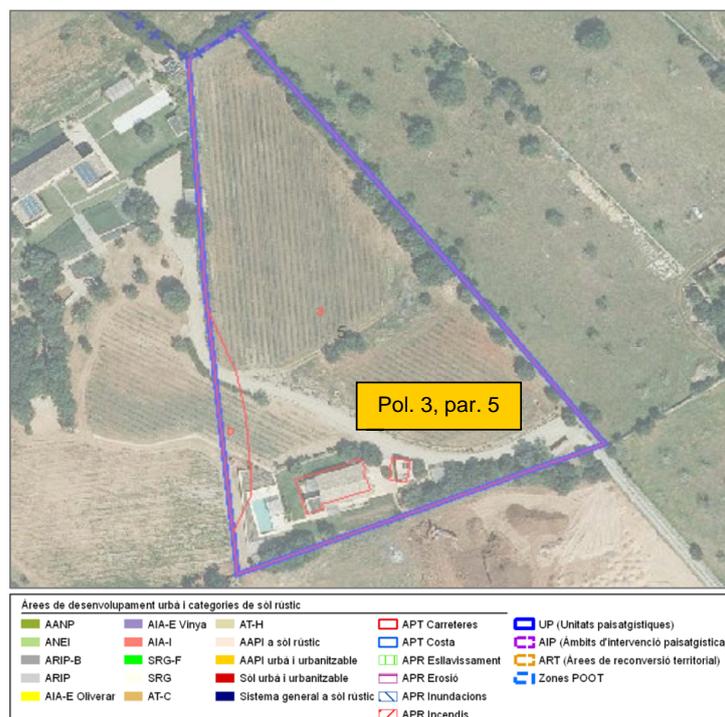


Fig. 10.- Clasificación del suelo según el PTIM



Según el PTIM se observa en la **Fig. 11** que parcela 6 del polígono 3, la cual forma parte de la explotación agraria, se clasifica como SRG (Suelo Rústico General).

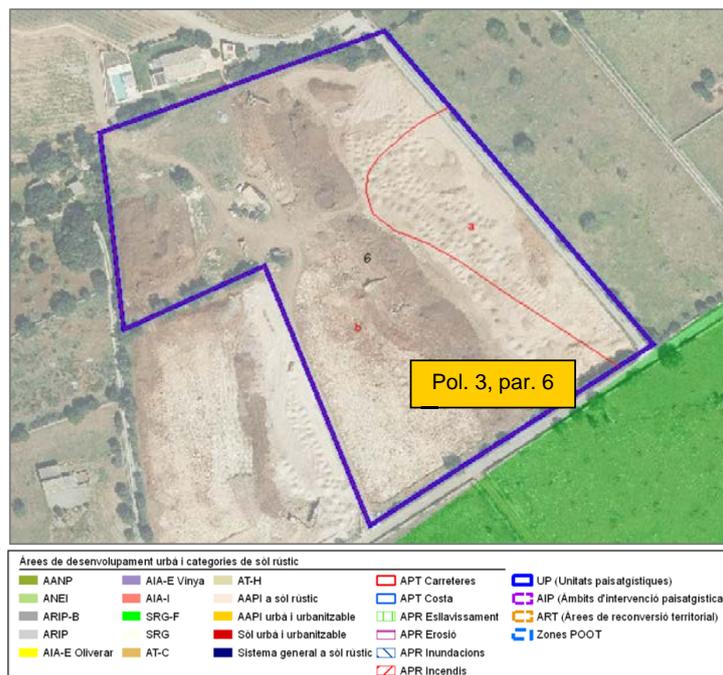


Fig. 11.- Clasificación del suelo según el PTIM

Según el PTIM se observa en la **Fig. 12** que parcela 8 del polígono 3, la cual forma parte de la explotación agraria, se clasifica como SRG (Suelo Rústico General).

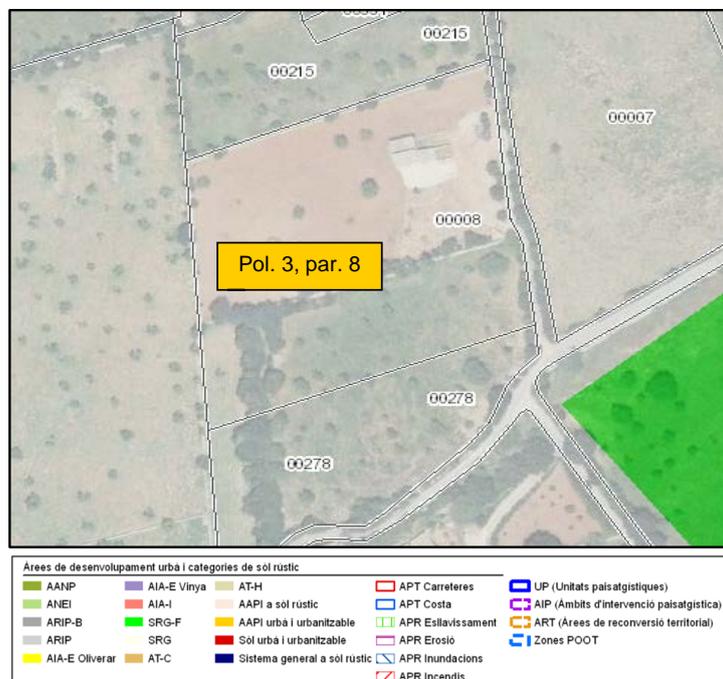


Fig. 12.- Clasificación del suelo según el PTIM



Según el PTIM se observa en la Fig. 13 que parcela 215 del polígono 3, la cual forma parte de la explotación agraria, se clasifica como SRG (Suelo Rústico General).

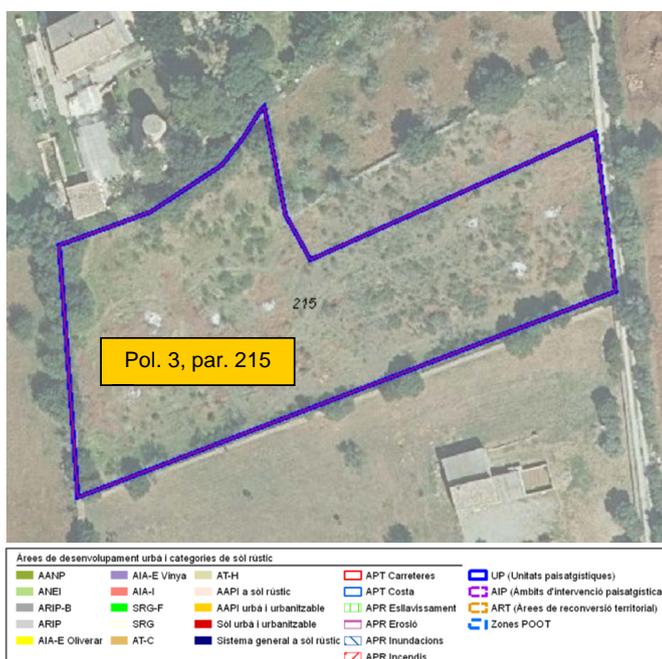


Fig. 13.- Clasificación del suelo según el PTIM

Según el PTIM se observa en la Fig. 14 que parcela 278 del polígono 3, la cual forma parte de la explotación agraria, se clasifica como SRG (Suelo Rústico General).

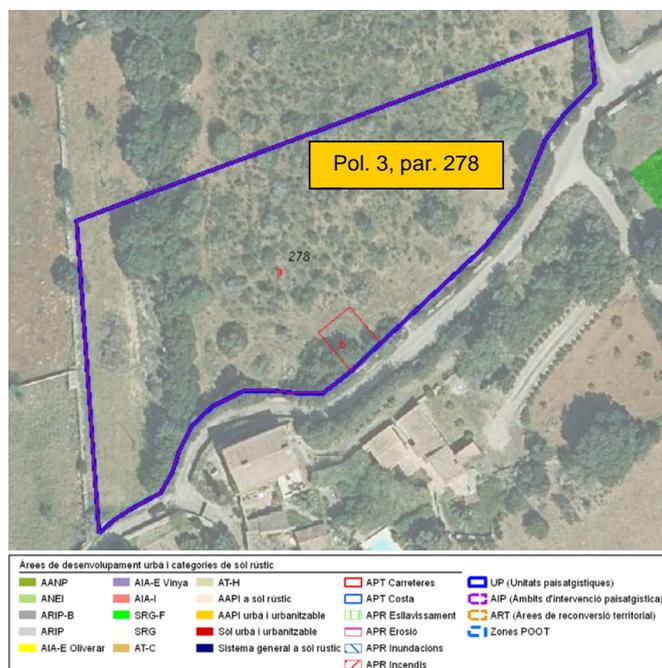


Fig. 14.- Clasificación del suelo según el PTIM



MEMORIA AGRARIA PARA BODEGA Y ALMACÉN CON AUTOABASTECIMIENTO FOTOVOLTAICO

Según el PTIM se observa en la **Fig. 15** que parcela 331 del polígono 3, la cual forma parte de la explotación agraria, se clasifica como SRG (Suelo Rústico General).

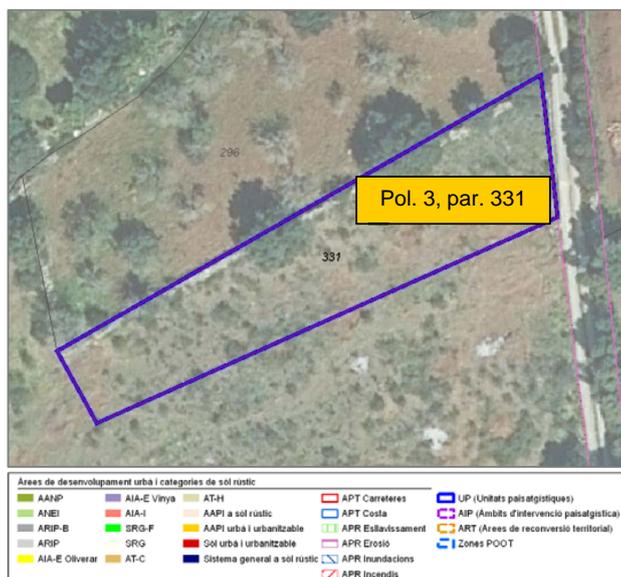


Fig. 15.- Clasificación del suelo según el PTIM

Según el PTIM se observa en la **Fig. 16** que parcela 408 del polígono 3, la cual forma parte de la explotación agraria, se clasifica como SRG (Suelo Rústico General).

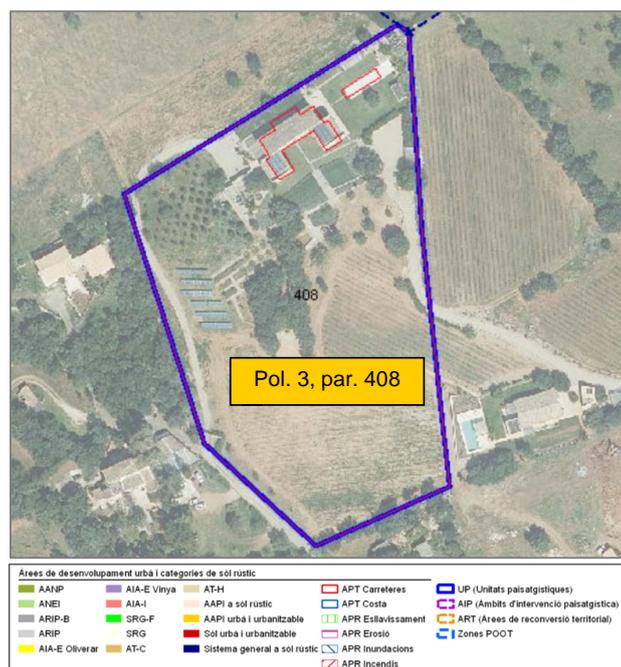


Fig. 16.- Clasificación del suelo según el PTIM



En la **Tabla 2** se especifican todos los regímenes de uso de las parcelas objeto de explotación, cuya categoría es la siguiente:

Polígono	Parcela	Categoría	Superficie (m2)
3	5	SRG	13.187,60
3	6	SRG	26.224,50
3	7	SRG	10.748,00
3	8	SRG	12.311,40
3	215	SRG	4.300,20
3	278	SRG	5.557,90
3	331	SRG	862,50
3	408	SRG	16.668,50

Tabla. 2.- Clasificación suelo PTIM

Quando en una misma parcela coincidan varias categorías de suelo rústico, se deberá respetar el régimen de usos correspondiente a cada categoría a la parte afectada. Para el caso de que se encuentren superpuestas varias categorías de suelo rústico se respetará el régimen más restrictivo de cada una de ellas.

6.3.2. Normas Subsidiarias

Atendiendo a las normas subsidiarias del municipio de Manacor, todas las parcelas objeto se clasifican como área de protección agraria, tal y como se puede observar en la **Fig. 17**.

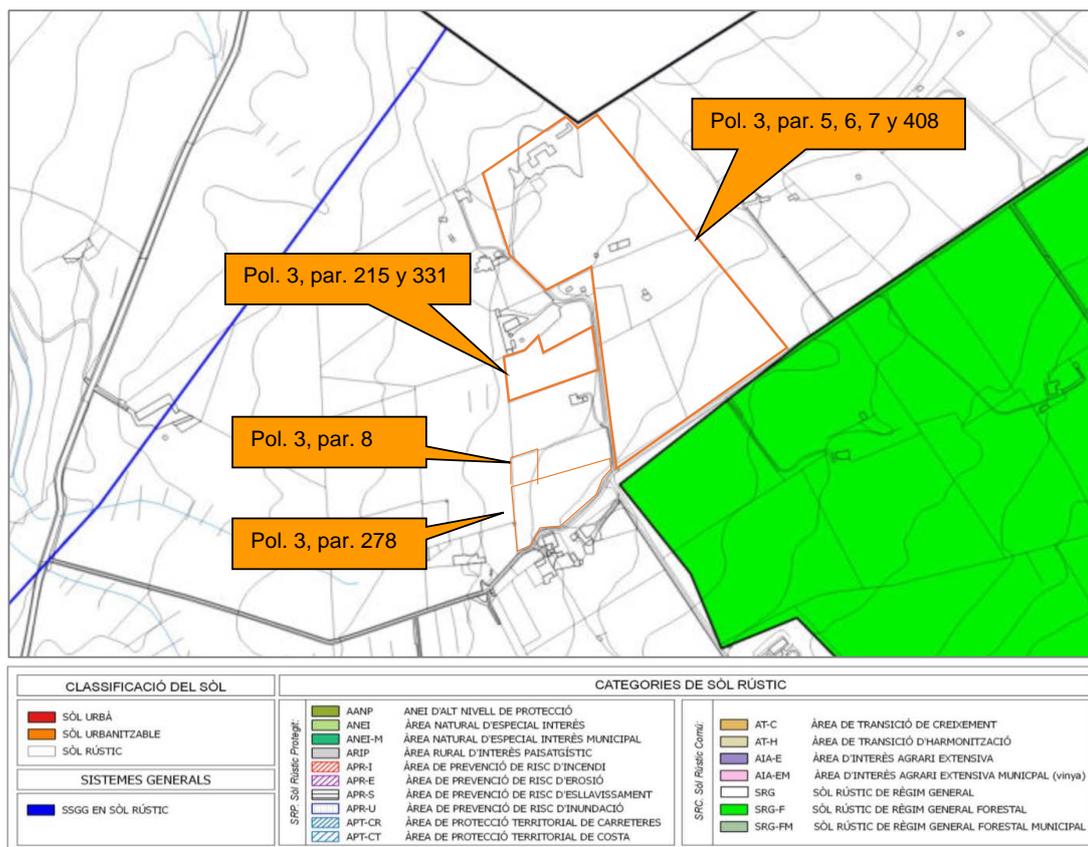


Fig. 17.- Clasificación del suelo (NNSS)



MEMORIA AGRARIA PARA BODEGA Y ALMACÉN CON AUTOABASTECIMIENTO FOTOVOLTAICO

Polígono y parcela	Cultivo actual	Superficie (Ha)
3 - 5	Viña	0,8500
3 - 6	Viña	2,1660
3 - 7	Viña	0,8788
3 - 408	Viña	0,8328
Subtotal		4,7276
3 - 215	Viña	0,4300
3 - 278	Viña	0,1112
3 - 331	Viña	0,0862
Subtotal		0,6274
Total		5,3550

Tabla. 3.- Finca vitícola Manacor

Con las plantaciones realizadas se actualizó el Siggpac de las parcelas expuestas con uso de viña. **Ver Anexo. Fichas Siggpac.**

Con fecha 15/12/2021 CAN SORT GESTIO SLU arrienda la parcela 542 del polígono 7 de Sant Llorenç des Cardassar con una superficie 34,23 ha, distribuida en los siguientes recintos de la **Tabla 4:**

Polígono y parcela	Recinto	Cultivo actual	Superficie (Ha)
7-542	1	Barbecho	1,2700
	3	Algarrobo	0,8100
	12	Pastizal	4,7200
	12	Pastizal	1,1600
	17	Pastizal	0,4000
	17	Tierras arables	9,7100
	20	Pastizal	0,2700
	22	Algarrobo	0,9000
	30	Pastizal	0,5200
	31	Cereal	0,7800
	44	Cereal	0,2000
	45	Cereal	0,3100
	28	Pasto arbolado	4,8100
6	Pasto arbolado	8,3700	
Total			34,230

Tabla. 4.- Finca Sant Llorenç des Cardassar

Por otra parte, durante el mes de enero de 2022 se ha solicitado al Registro Vitícola de les Illes Balears la replantación de viña en el recinto 17 de dicha parcela una superficie de 6,9341 ha.

Con todo ello y en última instancia se ha presentado la documentación para tramitar la inscripción de CAN SORT GESTIO SLU como explotación preferente, anexando el capital territorial de la finca de Sant Llorenç des Cardassar al de la finca de Manacor, conformando una superficie total de la explotación preferente de 39,585 ha, siendo 12,2891 ha vitícolas. **Ver Anexo. Solicitud y registro entrada Explotación Preferente.**



7.2. Uso agrícola

La explotación de cultivo de viña exige diferentes tareas agrícolas como laboreo, poda, abonado, fumigaciones, control de malas hierbas, etc., para obtener buena producción.

7.2.1. Cultivo

El viñedo utilizado para vinificación se encuentra establecido en los recintos tabulados de la **Tabla 4** con disposición en espaldera y un marco de 2,0 x 0,9 m y 2,0 x 1,0 m.

La plantación de viña se ha escalonado durante 2 campañas plantando las siguientes variedades:

Año	Variedades		Nº plantas
2017	Blancas	Premsal	900
		Sauvignon blanc	2.100
2020	Tintas	Manto negro	600
		Merlot	2.350
		Syrah	3.625
		Cabernet sauvignon	3.028
	Blancas	Giró ros	2.080
		Chardonnay	1.250
		Sauvignon blanc	3.700
		Riesling	1.060
		Viognier	2.735

Tabla 5.- Distribución de variedades

7.2.2. UTA y Margen bruto

Conforme al punto 5) del artículo 6 del Decreto 53/2006, de 16 de junio, del Registro General de Explotaciones Agrarias de las Illes Balears, se define el término UTA como, Unidades de trabajo agrario generadas por la explotación en función de la dimensión, orientación técnico-económica y sistema de producción de cada explotación.

Conforme al punto a) del artículo 5 del Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, se dice que la UTA se entiende como la cantidad de trabajo que un trabajador activo agrícola desarrolla durante 1.920 horas al año.

Consultando el anexo III de la Resolución de la presidenta del Fondo de Garantía Agrario y Pesquero de las Islas Baleares (FOGAIBA), de 7 de marzo de 2008, y teniendo en cuenta los recintos agrícolas productivos de la finca, se recogen los siguientes datos:

Viña:

- Margen bruto = 3.100 €/ ha



MEMORIA AGRARIA PARA BODEGA Y ALMACÉN CON AUTOABASTECIMIENTO FOTOVOLTAICO

- 0,20 UTA / ha

Trigo seco:

- Margen bruto = 383,01 €/ ha
- 0,014 UTA / ha

Algarrobo:

- Margen bruto = 350 €/ ha
- 0,08 UTA / ha

Barbecho:

- Margen bruto = 31,00 €/ ha
- 0,007 UTA / ha

Ovino:

- Margen bruto = 17,50 €/ ud
- 0,006 UTA / ud

7.2.2.1. Finca Manacor

El viñedo utilizado para vinificación se encuentra distribuido en el recinto 1 de la parcela 5; recintos 1, 3, 4, 5 y 6 de la parcela 6; recintos 1 y 2 de la parcela 7; recinto 1 de la parcela 215; recinto 2 de la parcela 278; y recinto 1 de la parcela 408; recinto 1 de la parcela 331.

A partir de los datos expuestos y la superficie prevista de plantación, se calculan las UTA por recintos y cultivos en la **Tabla 6**.

Polígono y parcela	Cultivo	Superficie (Ha)	UTA/Ha	UTA
3 - 5	Viña	0,8500	0,2	0,1700
3 - 6	Viña	2,1660	0,2	0,4332
3 - 7	Viña	0,8788	0,2	0,1758
3 - 408	Viña	0,8328	0,2	0,1666
3 - 215	Viña	0,4300	0,2	0,0860
3 - 278	Viña	0,1112	0,2	0,0222
3 - 331	Viña	0,0862	0,2	0,0172
Total				1,0710

Tabla 6.- UTA's finca Manacor

El total de UTA's cultivadas actualmente pertenecientes a la finca de Manacor son **1,0710**.

7.2.2.2. Finca Sant Llorenç des Cardassar

La finca de Sant Llorenç des Cardassar con los cultivos actuales según el Sigpac se calcula el valor de las UTA's en la **Tabla 7**.



Polígono y parcela	Recinto	Cultivo	Superficie	UTA/Ha	UTA
7-542	1	Barbecho	1,27	0,007	0,00889
	3	Algarrobo	0,81	0,08	0,0648
	12	Pastizal	4,72	0,007	0,03304
	12	Pastizal	1,16	0,007	0,00812
	17	Pastizal	3,17	0,007	0,02219
	17	Viña	6,93	0,2	1,386
	20	Pastizal	0,27	0,007	0,00189
	22	Algarrobo	0,9	0,08	0,072
	30	Pastizal	0,52	0,007	0,00364
	31	Cereal	0,78	0,014	0,01092
	44	Cereal	0,2	0,014	0,0028
	45	Cereal	0,31	0,014	0,00434
	28	Pasto arbolado	4,81	0,007	0,03367
	6	Pasto arbolado	8,37	0,007	0,05859
Total			34,22		1,71089

Tabla. 7.- UTA's finca Sant Llorenç des Cardassar

Por otra parte, la finca también dispone de 115 cabezas de ganado ovino que suponen 0,69 UTA.

El total de UTA's calculadas para la finca de Sant Llorenç des Cardassar es de **2,4008**.

7.2.2.3. Resumen UTA's

Tal y como se ha expuesto en los apartados anteriores se tiene que el sumatorio de entre las 2 fincas de Manacor y Sant Llorenç des Cardassar es de 3,4719 UTA's, a las que se tendría de considerar que se pretende transformar la uva procedente de la explotación para su venta directa, llegando así a las 5,9289 UTA's totales.

7.2.3. Maquinaria y aperos

La maquinaria y aperos agrícolas que se requieren para el desarrollo de la actividad agraria se recogen en la **Tabla 8**, indicándose el año de adquisición y su valor.

Maquinaria y aperos	Valor (€)
Tractor	55.000
Cultivador	4.500
Maquinaria de tratamientos	6.500
Prepodadora	6.200
Abonadora	2.200
Remolque	4.500

Tabla. 8.- Maquinaria y aperos



7.2.4. Mano de obra

La mano de obra requerida para los trabajos de campo se realiza con medios propios del explotador, aunque puntualmente se requerirá de operarios para trabajos como la recolección de uva, almendras, cultivo de cereal, etc.

7.3. Uso de transformación y venta

El explotador pretende utilizar la uva procedente de su explotación para transformarla y comercializarla él mismo. Actualmente CAN SORT GESTION SLU vende la uva a la bodega de ARMERO Y ADROVER VITICULTORS SL quien se encarga de los trabajos de transformación de la uva en vino para su posterior comercialización.

7.3.1. Producción de uva

Las estimaciones de uva que producirá la explotación vitícola de la explotación se realizan a partir de la superficie de viña inscrita y solicitada en Registro Vitícola de las Islas Baleares y que a día hoy es de 12,2850 ha, que se distribuyen en 7,3710 ha de uva blanca y 4,9140 ha de uva tinta.

Considerando que el rendimiento máximo que marca la Indicación Geográfica Protegida Mallorca, por ser la que certifica la producción, es de 11.000 kg/ha para blanco y 10.000 kg/ha para tinto se obtiene la siguiente producción:

$$\text{Uva blanca} = 7,3710 \text{ ha} \times 11.000 \text{ kg/ha} = 81.081 \text{ kg}$$

$$\text{Uva tinta} = 4,9140 \text{ ha} \times 10.000 \text{ kg/ha} = 49.140 \text{ kg}$$

Los datos expuestos son variables dependiendo de la climatología, demanda del mercado, etc. Por tanto, la capacidad máxima previsible de producción de la bodega en uva se estima en 130.221 kg/año.

7.3.2. Elaboración de vino

Las estimaciones de elaboración de vino se realizan a partir de la superficie de viña inscrita en Registro Vitícola de las Islas Baleares y que a día hoy es de 12,2850 ha, que se distribuyen en 7,3710 ha de uva blanca y 4,9140 ha de uva tinta.

Considerando que el rendimiento máximo que marca la Indicación Geográfica Protegida Mallorca, por ser la que certifica la producción de vino, es de 81 hl/ha para blanco y 74 hl/ha para tinto se obtiene la siguiente producción:

$$\text{Vino blanco} = 7,3710 \text{ ha} \times 81 \text{ hl/ha} = 59.705 \text{ l}$$

$$\text{Vino tinto} = 4,9140 \text{ ha} \times 74 \text{ hl/ha} = 36.364 \text{ l}$$



MEMORIA AGRARIA PARA BODEGA Y ALMACÉN CON AUTOABASTECIMIENTO FOTOVOLTAICO

Considerando que la explotación vitícola puede crecer en el futuro próximo, se supone un margen de mayoración del 20 %, obteniéndose el siguiente volumen:

Vino blanco = 7,3710 ha x 1,2 x 81 hl/ha = 72.000 l

Vino tinto = 4,9140 ha x 1,2 x 74 hl/ha = 43.636 l

Por tanto, la producción de vino de la explotación será de 115.636 l (1.156 hl).

7.3.3. Proceso industrial

A continuación, se describen los pasos a seguir en la elaboración.

Vinos blancos

- 1) Desraspado: se separa la raspa del grano de uva
- 2) Estrujado: se rompe el grano y como resultado se obtiene hollejos rotos, pulpa, mosto y raspón
- 3) Escurrido: se separa la parte sólida (pasta escurrida) de la parte líquida (mosto)
- 4) Prensado: la pasta escurrida se presiona para obtener más mosto
- 5) 1ª Fermentación: almacenamiento en depósitos de acero inoxidable refrigerado mediante serpentín a 17 °C durante 15 días
- 6) 2ª Fermentación: seguimiento de la fermentación sin frío hasta alcanzar una densidad próxima a la unidad
- 7) Trasiegos, clarificados y filtrados
- 8) Embotellado (el vino blanco se embotella en su totalidad) y almacenamiento

Vinos tintos

- 1) Desraspado
- 2) Estrujado
- 3) 1ª Fermentación: almacenamiento en depósitos de acero inoxidable refrigerado hasta conseguir el color deseado
- 4) Descube: separación de sólidos y líquidos
- 5) Prensado
- 6) 2ª Fermentación: finalización de la fermentación hasta alcanzar una densidad próxima a 1
- 7) Trasiegos, clarificados y filtrados
- 8) Almacenamiento y embotellado

7.3.4. Material y maquinaria

Los elementos más importantes para el funcionamiento de la bodega se recogen a continuación:

- Despalilladora-estrujadora
- Prensa hidroneumática
- Bombas de trasiego
- Equipo de refrigeración



- Cámara frigorífica de pre enfriamiento
- Depósitos de acero distintas capacidades
- Cinta transportadora
- Mesa de selección
- Filtros
- Embotelladora
- Etiquetadora autoadhesiva
- Capsuladora
- Barricas de madera de distintas capacidades
- Equipo de laboratorio
- Cajas de vendimia

8. NECESIDADES Y JUSTIFICACIÓN DE SUPERFÍCIES

8.1. Descripción de la edificación

Para diferenciar las operaciones de la actividad de transformación de bodega se requiere de diferentes zonas. La edificación proyectada se dividirá en 2 plantas (planta baja y primera planta) y sótano. La nueva construcción se conformará por una nave rectangular con un cuerpo anexo para uso de almacén agrícola.

El sótano albergará sala de fermentación (112,77 m² útiles), la sala barricas para crianza (97,30 m² útiles) y el almacén de botellas (119,04 m² útiles), unidas por un pasillo de 4,18 m de ancho. Además, se integrará un aljibe de 102,00 m² de superficie útil y una depuradora como cuerpo separado de 17,68 m² de superficie útil. La superficie total construida en planta sótano será de 697,31 m². **Ver Tabla 10.**

El interior de la planta baja se distribuirá en zonas de elaboración (211,37 m² útiles), la cámara frigorífica (21,00 m² útiles), la embotelladora (31,50 m² útiles) y la sala técnica (15,6 m² útiles), además de escaleras, pasos y ascensor de 33,64 m² y un aseo para los trabajadores de 2,18 m² útiles. Como cuerpo anexo al edificio principal se construirá un almacén para albergar maquinaria agrícola con una superficie útil de 105,41 m². La superficie total construida por la planta baja será de 461,17 m². **Ver Tabla 10.**

La planta primera se destinará a espacios de personal administrativo y dirección, además de ser de pública concurrencia. Constará de 4 dependencias, entre ellas oficinas (55,80 m² útiles), comedor (33,79 m² útiles), laboratorio (20,26 m² útiles), sala multifuncional (85,97 m² útiles) con una pequeña terraza (15,72 m² útiles), además del hall y pasos de 72,20 m² y aseos para ambos sexos de 23,46 m² útiles. La superficie total construida para la primera será de 353,04 m². **Ver Tabla 10.**

En la **Tabla 9** se detalla la distribución y superficie útil de la edificación. **Ver Planos del proyecto.**



MEMORIA AGRARIA PARA BODEGA Y ALMACÉN CON AUTOABASTECIMIENTO FOTOVOLTAICO

SUPERFICIE UTIL (m2)				
Distribución	Sótano	Planta baja	Primera planta	Total
Sala de fermentación	112,77	0,00	0,00	112,77
Sala barricas	97,30	0,00	0,00	97,30
Almacén de botellas	119,04	0,00	0,00	119,04
Pasillos y escaleras	97,32	0,00	0,00	97,32
Aljibe	102,00	0,00	0,00	102,00
Depuradora	17,68	0,00	0,00	17,68
Zonas de elaboración	0,00	211,37	0,00	211,37
Cámara frigorífica	0,00	21,00	0,00	21,00
Embotelladora	0,00	31,50	0,00	31,50
Sala técnica	0,00	15,60	0,00	15,60
Escaleras, paso y ascensor	0,00	33,64	0,00	33,64
Aseo	0,00	2,18	0,00	2,18
Almacén agrícola	0,00	105,41	0,00	105,41
Oficinas	0,00	0,00	55,80	55,80
Comedor	0,00	0,00	33,79	33,79
Laboratorio	0,00	0,00	20,26	20,26
Sala multifuncional	0,00	0,00	85,97	85,97
Terraza	0,00	0,00	15,72	15,72
Hall, pasillos y ascensor	0,00	0,00	72,02	72,02
Aseos	0,00	0,00	23,46	23,46
TOTAL	546,11	420,70	307,02	1.273,83

Tabla. 9.- Distribución y superficie útil

Se pretende utilizar la superficie de la cubierta del edificio expuesta para colocar la instalación solar fotovoltaica y así poder abastecer de energía limpia la actividad, sin ocupar superficie de suelo. El porche y la terraza quedarán libres de paneles fotovoltaicos

8.2. Resumen de superficies

La nueva construcción albergará todas las zonas y espacios para el desarrollo de la actividad de la bodega junto con la instalación fotovoltaica de autoconsumo en cubierta. En la **Tabla 10** se especifica la superficie construida necesaria:

Plantas	Bodega (m ²)	Terraza (m ²)	Almacén agrícola (m ²)	Depuradora (m ²)	Aljibe (m ²)	Total (m ²)
Planta sótano	561,00	0,00	0,00	23,20	113,11	697,31
Planta baja	353,04	0,00	108,13	0,00	0,00	461,17
Planta primera	333,90	19,14	0,00	0,00	0,00	353,04
TOTAL	1.247,94	19,14	108,13	23,20	113,11	1.511,52

Tabla. 10.- Superficie construida

Como superficie computable a nivel de ocupación o huella del edificio se expone en la **Tabla 11**.



MEMORIA AGRARIA PARA BODEGA Y ALMACÉN CON AUTOABASTECIMIENTO FOTOVOLTAICO

Plantas	Bodega (m ²)	Terraza (m ²)	Almacén agrícola (m ²)	Depuradora (m ²)	Aljibe (m ²)	Total (m ²)
Planta sótano	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Planta baja	353,04	0,00	108,13	0,00	0,00	461,17
Planta primera	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	353,04	0,00	108,13	0,00	0,00	461,17

Tabla. 11.- Superficie computable

La superficie total construida del proyecto será de 1.511,52 m², siendo únicamente de ocupación del suelo o huella 461,17 m² que se corresponde con la planta baja.

Ver Planos del proyecto.

La distancia a lindes de las edificaciones será superior a 10 m tal y como se puede ver en los planos.

9. CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA

9.1. Normativa urbanística

A continuación, se expone la normativa urbanística de aplicación al presente proyecto.

Según el texto consolidado de 23 de enero de 2016 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares, será de aplicación el siguiente articulado:

Artículo 18. Usos y actuaciones

1. A los efectos de esta Ley, las actividades en suelo rústico se regularán según el uso al que se vinculen y el tipo de actuación que conlleven.

2. Con esta finalidad, se distinguirán tres clases de usos: Admitidos, condicionados y prohibidos, en relación con los cuales se diferenciarán tres tipos de actuaciones, según no comporten la ejecución de obras de edificación, comporten la ejecución de obras en edificaciones o instalaciones existentes o, finalmente, supongan la construcción de edificaciones o instalaciones de nueva planta.

Artículo 19. Clases de usos

1. Son usos admitidos aquellos que, con carácter general, pueden efectuarse en suelo rústico y cuya autorización no requiere cautelas especiales, ya que las actuaciones a ellos vinculadas no alteran las características esenciales de los terrenos o tienen una incidencia que ya ha sido previamente evaluada y corregida.

Artículo 21. Actividades relacionadas con el destino o con la naturaleza de las fincas

1. Tendrán la consideración de actividades relacionadas con el destino o con la naturaleza de las fincas las vinculadas a los siguientes usos: a) los afectos a la explotación agrícola, forestal, pecuaria y cinegética, así como a la conservación y a la defensa del medio natural; b) los recreativos, educativos,



culturales y científicos efectuados en el marco de lo dispuesto en la legislación ambiental; c) los usos complementarios regulados en la legislación sectorial.

2. Las actuaciones relacionadas con estas actividades, sea cual sea el uso al que se vinculan, tendrán que ser las adecuadas para el desarrollo efectivo y no podrán suponer la transformación del destino y las características esenciales de los terrenos. Los edificios y las instalaciones vinculados a estas actuaciones se tendrán que limitar a los estrictamente necesarios.

Artículo 27. Regulación general

1. Los instrumentos de planeamiento general deberán regular las condiciones de las obras, edificaciones e instalaciones en suelo rústico, respetando las condiciones generales establecidas en este título y adaptando las que reglamentariamente se establezcan a las que resulten características del ámbito que ordene.

2. Con carácter general, las obras, edificaciones e instalaciones habrán de adaptarse a las tipologías propias del medio rural en que se ubiquen.

Artículo 28. Condiciones de la edificación

La regulación de las condiciones de la edificación que la ordenación establezca deberá, al menos, definir:

1. La superficie máxima construible, que no podrá superar los porcentajes de la superficie de la parcela del 3 por 100 expresados en metros cuadrados de techo.

2. El porcentaje máximo de la parcela que podrá ocuparse por la edificación y el resto de los elementos constructivos, que deberá ser inferior al 4 por 100.

3. La altura máxima de los edificios, que no podrá superar las dos plantas de altura y los ocho metros desde el nivel de la planta baja hasta el remate de la cubierta.

4. El volumen máximo construible en cada edificio, que no podrá superar los 1.500 metros cúbicos, así como la separación mínima entre edificios, que deberá ser lo suficientemente amplia como para que se singularice el impacto de cada uno.

5. Las características tipológicas de los edificios, según las propias de cada zona, definiendo al menos condiciones de volumetría, tratamiento de fachadas, morfología y tamaño de huecos y soluciones de cubierta.

6. Las características estéticas y constructivas de los edificios, instalaciones y construcciones determinando los materiales y acabados admitidos.

Artículo 29. Condiciones de posición e implantación

1. Los edificios se ubicarán, dentro de la parcela, atendiendo a:

a) La salvaguarda de la condición rústica de los terrenos.

b) Las posibilidades de explotación agrícola, en su caso.

c) La protección de las características generales del paisaje y la reducción del impacto visual.

Artículo 30. Dotación de servicios

1. Las edificaciones e instalaciones deberán resolver sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras existentes. Las dimensiones



y características de dichas dotaciones serán las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad de que se trate y no podrán dar servicio a actividades distintas de la vinculada.

Según la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears, será de aplicación el siguiente articulado:

Artículo 110. Régimen de las edificaciones, las construcciones y las instalaciones vinculadas a las actividades agraria y complementaria

1. Las actuaciones de edificación, construcción o instalación, sean o no de nueva planta, vinculadas a la actividad agraria o complementaria, y los cambios de usos, sólo podrán llevarse a cabo si previamente se ha obtenido la licencia urbanística preceptiva o se ha presentado la comunicación previa, de acuerdo con el procedimiento y las condiciones que prevé la normativa territorial y urbanística.

Se priorizará, con carácter general, la utilización de edificaciones existentes frente a la construcción de edificaciones de nueva planta, sin perjuicio de las adaptaciones necesarias para garantizar su funcionalidad.

2. Excepto regulación expresa por parte de la ordenación urbanística o territorial, de acuerdo con el artículo 7 de esta ley, no hará falta autorización para el uso de actividad agraria, consecuentemente, y de acuerdo con la previsión del artículo 146.1.g) de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, tampoco hará falta autorización para el cambio de usos específicos cuando estos estén incluidos en el uso de actividad agraria.

4. Las actuaciones de edificación, construcción o instalación relacionadas con la actividad agraria o complementaria serán las adecuadas para el desarrollo de la actividad.

5. En el caso de actuaciones que impliquen edificios o construcciones de nueva planta, ampliaciones de las existentes o cambios de uso para realizar una actividad complementaria, deberá justificarse que sean los estrictamente necesarios para llevar a cabo la actividad que se pretende.

6. Los ayuntamientos, para conceder la licencia urbanística, dispondrán previamente del informe favorable que de manera preceptiva y vinculante debe emitir la administración pública competente en materia agraria, cuando las actuaciones objeto de la licencia impliquen:

a) Edificaciones, construcciones o instalaciones de nueva planta.

Artículo 111. Parámetros y condiciones de las edificaciones, las construcciones y las instalaciones

2. No computan a efectos de ocupación las superficies no cubiertas no pavimentadas, ni los estercoleros, zonas de espera para ordeñar o áreas de acumulación de estiércol y purines que deban estar pavimentados, de acuerdo con el Código de buenas prácticas agrarias de las Illes Balears y la Directiva del Consejo 91/676/CEE.

3. Para edificaciones de nueva planta, la parcela donde se quiera edificar deberá tener una superficie mínima de 14.000 m² sin perjuicio de que se trate de una finca funcional de acuerdo con la legislación hipotecaria siempre que lo permitan los instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial. No obstante, esta superficie mínima no será aplicable a las actuaciones en explotaciones agrarias prioritarias, a las infraestructuras de riego ni a los invernaderos para cultivos.



5. Los edificios deberán ubicarse de manera que favorezcan la explotación agraria de la finca y la protección del suelo más fértil.

Artículo 112. Informe de la administración pública competente en materia agraria

1. Con la finalidad de poder emitir el informe de la administración pública competente en materia agraria que prevé el artículo 110 de esta ley, el titular de la explotación deberá presentar un proyecto redactado por un técnico competente que incluya una memoria agraria en la cual:

a) En caso de que se prevea la realización de edificaciones de nueva planta y existan edificaciones ya construidas en la parcela o parcelas se justificará que estas edificaciones existentes no son aprovechables para la actividad agraria o complementaria que se debe instalar, y especificar el uso que se les dará.

b) Especificará la adecuación de las edificaciones, las construcciones y las instalaciones para el desarrollo efectivo de la actividad, que limitará a la que sea necesaria.

2. El informe de la administración pública competente en materia agraria debe comprobar que se cumplen las condiciones siguientes:

a) Que la explotación agraria inscrita en el Registro agrario genere al menos media unidad de trabajo agrario en Mallorca y en Menorca, 0,4 unidades de trabajo agrario en Eivissa y 0,3 unidades de trabajo agrario en Formentera.

b) Que el tipo de edificaciones, construcciones e instalaciones se adecue al desarrollo efectivo de las actividades agraria y complementaria o, en su caso, al uso de vivienda anexa a explotación agraria en el caso de las ZAVA.

c) Que las edificaciones, las construcciones y las instalaciones sean las estrictamente necesarias para el desarrollo efectivo de las actividades agraria y complementaria.

3. El informe podrá condicionar su carácter favorable a la autorización de edificios, construcciones o instalaciones de nueva planta, o a las ampliaciones de los existentes, a la intervención en construcciones de la explotación que estén o deban quedar fuera de uso, con la finalidad de que las edificaciones, construcciones o instalaciones relacionadas con la actividad agraria del conjunto de la explotación agraria sean las adecuadas y necesarias para el desarrollo de la actividad. En caso de que se establezcan estas condiciones, tendrán que ser proporcionadas a la nueva ocupación que se pretende.

Artículo 114. La exoneración de condiciones urbanísticas

1. De acuerdo con el artículo 21.3 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears, la administración pública competente en materia agraria, debido a las características de la actividad de que se trate o por cualquier otra circunstancia de su competencia, debidamente acreditada en el expediente, puede exonerar, de manera total o parcial, del cumplimiento de las condiciones que establezca el planeamiento territorial o urbanístico relativo a las edificaciones, las construcciones y las instalaciones, agrarias y complementarias, excepto las agroturísticas y de agricultura de ocio.

2. Las explotaciones agrarias en las que estén ubicadas las edificaciones, las construcciones y las instalaciones agrarias y complementarias susceptibles de exoneración de las condiciones de



MEMORIA AGRARIA PARA BODEGA Y ALMACÉN CON AUTOABASTECIMIENTO FOTOVOLTAICO

edificación e instalación deberán estar inscritas en el Registro insular agrario y cumplir la condición de preferentes.

3. Se pueden exonerar total o parcialmente de las condiciones urbanísticas siguientes:

a) Las condiciones de edificación e instalación: la superficie construible, la ocupación, la altura, el volumen y las características tipológicas, estéticas y constructivas.

b) Las condiciones de posición e implantación: la ubicación dentro de la parcela y los retrocesos.

4. Sólo se pueden exonerar de las características tipológicas y estéticas las edificaciones e instalaciones que se ubiquen en suelo rústico general (SRG), áreas de interés agrario (AIA) o áreas de transición (AT) y áreas de prevención de riesgos (APR) cuando la categoría subyacente no sea área de alto nivel de protección (AANP), área natural de especial interés (ANEI), área rural de interés paisajístico (ARIP) o área de protección territorial (APT).

5. Las edificaciones y/o instalaciones no se pueden exonerar del parámetro de retroceso vial o camino público previsto por el planeamiento. En lo referente a los lindes con parcelas de titularidad privada, sólo se puede exonerar del parámetro de retroceso si posibilita la alineación de la edificación en los lindes, con el consentimiento escrito de la propiedad de la parcela contigua.

6. La solicitud de exoneración de cualquiera de las condiciones urbanísticas mencionadas debe ir acompañada de una memoria agronómica, que justifique y valore técnicamente la necesidad y la conveniencia de la exoneración y la inexistencia de alternativas viables que no requieran exoneración. Además, si procede, debe fijar las medidas protectoras, correctoras o compensatorias adecuadas.

11. La exoneración de parámetros legitima al ayuntamiento para otorgar la licencia urbanística que corresponda, sin perjuicio del margen de apreciación de otros organismos, de acuerdo con la regulación de los supuestos del artículo anterior, de la intervención preventiva en la edificación y el uso del suelo, y, en particular, de las normas de aplicación directa.

Artículo 115. Actividades de venta directa

La superficie destinada a la exposición y la venta de los productos de venta directa en una explotación agraria no puede ser superior en ningún caso a 110 m².

Según el plan general del término municipal de Manacor de julio de 2019 con aprobación provisional, será de aplicación el siguiente articulado:

Artículo 89. Evacuación y acumulación de aguas pluvial

Los depósitos (cisternas o aljibes) deben separarse de los linderos y fondo de parcela una distancia mínima de 1 metro.

Artículo 90. Evacuación de aguas fecales

Los depósitos que contengan aguas residuales se deben separar como mínimo diez (10) metros de los aljibes de agua potable y piscinas y cinco (5) metros de los ejes de medianeras. Estas distancias pueden ser superiores en zonas donde las ordenanzas particulares así lo requieran, como el caso del suelo rústico, donde la distancia mínima a linderos debe ser de 10 metros.



Artículo 170. Condiciones de implantación, estética y composición exterior

Los edificios, en su ubicación dentro de la parcela, deberán salvaguardar la condición rústica de los terrenos, la protección de las características generales del paisaje y la reducción del impacto visual. Para lograr esto último, la edificación en las parcelas con una pendiente media superior al 10% deberá situarse en las áreas de menos desnivel de manera que se eviten grandes nivelaciones y rebajes.

Las edificaciones pueden tener dos plantas sobre rasante, y resulta permitida la construcción de plantas sótano exclusivamente para dependencias no habitables con usos de servicio del edificio con un tramo de fachada descubierta de máximo 3,50 metros para acceder.

Las construcciones y edificaciones deben adaptarse al entorno con una arquitectura sencilla y racional, y respetuosa con los valores culturales y paisajísticos del entorno. Este precepto se debe tener en cuenta en la composición volumétrica, los materiales empleados y la composición de las fachadas, así como en el impacto visual que genere en el entorno.

Las nuevas edificaciones serán de volumetría sencilla, constituidas por un cuerpo de planta rectangular, que debe tener las cubiertas inclinadas a una o dos aguas con los aleros con vuelo horizontal en las fachadas. A este cuerpo se le llama cuerpo principal.

Al cuerpo principal se le pueden adosar varios volúmenes secundarios menores, con cubierta plana o inclinada indistintamente, que en ningún caso pueden ocultar o enmascarar el volumen principal.

Separadas del cuerpo principal pueden implantarse edificaciones aisladas menores, también con cubierta plana o inclinada indistintamente, que en ningún caso pueden ocultar o enmascarar el volumen principal y que deberán situarse a una distancia coherente por el buen funcionamiento del conjunto. Su superficie edificada total no puede superar el 30% de la superficie edificada de la edificación principal, ni una planta de altura.

Los cierres deben ser el elemento compositivo preponderante, por lo que la superficie de huecos en cada fachada del edificio debe ser inferior a la de macizos. Las ventanas deben ser rectangulares, más altas que anchas, excepto los postigos. No se permitirá la sucesión reiterativa de arcos u otros huecos abiertos en fachada.

Las carpinterías exteriores de las edificaciones serán de madera o metálicas de tipología idéntica a la tradicional.

Las cubiertas del cuerpo principal serán inclinadas con acabado de teja árabe tradicional (pendiente entre el 20% y 30%). Se permite la cubierta plana transitable tradicional a los cuerpos y elementos complementarios, siempre que no supere el 20% de la superficie ocupada total de la



MEMORIA AGRARIA PARA BODEGA Y ALMACÉN CON AUTOABASTECIMIENTO FOTOVOLTAICO

edificación principal. En la cubierta deben quedar integrados todos los elementos que vayan a instalarse en la parte superior del edificio, de modo que no sean visibles a larga distancia.

La superficie total de porches no podrá superar el veinte por ciento (20%) de la superficie ocupada por el resto de la edificación.

Se permite la instalación de paneles térmicos / fotovoltaicos en suelo rústico para autoconsumo sobre el terreno o sobre la cubierta de los edificios. Si se colocan encima de la cubierta deben quedar totalmente integrados, deben mantener la inclinación de la cubierta y sustituir el acabado de tejas árabes. Si se opta por instalar paneles térmicos / fotovoltaicos, en la memoria del proyecto se deberá explicitar cuáles son las tecnologías disponibles en el mercado y se deberá elegir la que menos superficie ocupe en cubierta o sobre el terreno, la potencia de la que no puede ser superior en más de un 10% de las necesidades de suministro eléctrico de los edificios de la parcela. La instalación de paneles en el suelo no computa a efectos de ocupación.

Los acabados y colores de las fachadas, así como de las carpinterías exteriores serán los tradicionales, y se prohíben expresamente los colores estridentes y el blanco.

Artículo 173. Aguas residuales en suelo rústico (E)

Las aguas residuales generadas no pueden ser vertidas en pozos negros o zanjas filtrantes. Es obligatorio el uso de estaciones depuradoras. La reutilización de las aguas depuradas se ajustará a los planes del organismo competente en materia de agricultura. Los depósitos que contengan aguas residuales se deben separar como mínimo diez metros de los depósitos de agua potable y piscinas y deben separarse de los linderos un mínimo de 10,00 metros.

En cuanto al sistema para la evacuación de aguas residuales:

- a) En las viviendas unifamiliares debe ser individual y mediante fosas sépticas o depuradoras con desbaste de filtros o rejillas lavables y al menos tres cámaras (anaerobia, aerobia y depósito de aguas tratadas).
- b) Excepto cuando haya una autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos para usar el agua del tercer compartimento para regar, se deben vaciar periódicamente mediante un camión con destino a depuradora.

9.2. Clasificación de la actividad

El régimen de usos en suelo rústico se establece para cada categoría de suelo, de acuerdo con la matriz de ordenación del suelo rústico del Anexo I de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial de las Islas Baleares (**Tabla 12**), la cual ha sido incorporada y adaptada dentro del Plan territorial insular de Mallorca para su aplicación.



MEMORIA AGRARIA PARA BODEGA Y ALMACÉN CON AUTOABASTECIMIENTO FOTOVOLTAICO

	Sector primari				Sector secundari		Equipaments		Altres			
	Actividades extensivas	Actividades intensives	Activitats complementàries		Industria transformació agraria	Industria general	Sin construcció	Resto equipamientos	Actividades extractivas	Infraestructuras	Vivienda unifamiliar aislada	Protección y educación ambiental
			Transformación y venta directa de los productos de la propia explotación agraria	Resto de actividades complementarias								
AANP	1	2	2-3	2-3	2-3	3	2-3	3	3	2-3	3	2
ANEI	1	2	2	2	2-3	3	2	3	2-3	2	3	1
ARIP	1	1	1	2	2	3	2	2	2-3	2	2-3	1
APR	(1)	(1)	(1)	(1)	2	3	2	2	2-3	2	2-3	2
APT	1	2	2	2	2	3	2	3	2-3	2	3	1
AIA	1	1	1	1	2	2-3	2	2	2-3	2	2	1
AT	1	1	2	2	2	3	2	2	3	2	2	1
SRG	1	1	1	1	2	2-3	2	2	2-3	2	2	1

Tabla. 12.- Matriz de ordenación del suelo rústico

Categorías de suelo:

SRP. Suelo Rústico Protegido:

AANP. Área Natural de Especial Interés de alto nivel de protección

ANEI. Área Natural de Especial Interés.

ARIP. Área Rural de Interés Paisajístico.

APR. Área de Prevención de Riesgos.

APT. Área de Protección Territorial.

SRC. Suelo Rústico Común:

AIA. Área de Interés Agrario.

AT. Área de Transición.

SRG. Suelo Rústico de Régimen General.

Regulación de usos

1. Admitido sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica.
2. Condicionado según establece el Plan Territorial Insular.
- 2-3 Prohibido con las excepciones que establece el Plan Territorial Insular.
3. Prohibido.

Normas específicas:

Se aplicarán para el caso de que exista afección por APR de erosión, riesgo de incendio, contaminación o vulnerabilidad de acuíferos.

Actividades del sector primario

Actividad complementaria; las actividades siguientes siempre que estén vinculadas a la explotación agraria, como la transformación y venta directa de los productos de la propia explotación agraria.

Por todo lo expuesto hasta ahora, la actividad principal a desarrollar de bodega de vinos se enmarcará dentro de suelo rústico con clasificación SRG, sector primario y actividad complementaria de transformación y venta directa de los productos de la propia explotación agraria con uso admitido.



9.3. Parámetros urbanísticos

Atendiendo a la normativa urbanística expuesta, a la clasificación del suelo de la parcela objeto de actuación y a las características del proyecto, se presentan en la **Tabla 13** los parámetros urbanísticos del proyecto de edificación, atendiendo a la normativa expuesta:

Parámetros urbanísticos	NNSS Manacor	PTIM ^(*)	Ley del suelo	Bodega	Cumplimiento
Tamaño mínimo parcela	14.000 m ²	14.000 m ²	14.000 m ²	53.550 m ² (**)	Cumple
Volumen máximo	1.500 m ³	-	1.500 m ³	4.666,14 m ³	Exoneración(***)
Edificabilidad máx.	3%	2 %	3 %	2,19 %	Exoneración(***)
Altura máx.	8 m	8 m	8 m	14,00 m	Exoneración(***)
Nº máx. plantas	PB+1	2	2	PB+1	Cumple
Ocupación máx.	4 %	3 %	4 %	0,73 %	Cumple
Separación mín. linderos	10 m	No aplica	No aplica	>10 m	Cumple

Tabla. 13.- Cumplimiento de parámetros urbanísticos

(*) La zona de actuación se clasifica como UP 5 – Península d'Artà, con los parámetros urbanísticos siguientes según el Plan Territorial de Mallorca.

(**) Se calcula a partir de la superficie de viña de las parcelas colindantes de la finca de Manacor, tales como: 5, 6, 7, 215, 331, 278 y 408 pertenecientes al polígono 3.

(***) Se aplicará el artículo 114 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears por cumplir los requisitos de explotación preferente. Para ello se anexa Memoria de exoneración de parámetros urbanísticos de edificaciones agrarias.

Además, de los parámetros expuestos también se cumple con:

- La salvaguarda de la condición rústica de los terrenos
- Las posibilidades de explotación agrícola
- La protección de las características generales del paisaje y el bajo impacto visual
- El uso agrario de las edificaciones
- La superficie destinada a la exposición y la venta de los productos de venta directa será de 101,81 m² siendo inferior al máximo permitido de 110 m²

Ver Planos del proyecto.



10. CONCLUSIÓN

El técnico D. Sergio Pastor Cantó con DNI 53214554Y, Ingeniero Agrónomo, col. nº 3.031 del Colegio de Ingenieros Agrónomos de Levante, adscrito a la mercantil INMOAGRO GESTIO S.L. con CIF B54777453, que suscribe la presente Memoria agraria solicitada por CAN SORT GESTION SLU con CIF B65029902, considera que con la presente se describe y justifica suficientemente la necesidad de las edificaciones descritas para el desarrollo de la actividad agraria de transformación de bodega de vinos procedentes de su explotación y almacén agrícola anexo, solicitándose autorización del proyecto objeto a la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca.

Palma, Enero de 2022

INMOAGRO GESTIO SL



Ingeniero Agrónomo, Col. nº 3031

Fdo: Sergio Pastor Cantó



ANEXO. RESOLUCIÓN INSCRIPCIÓN RIA





G CONSELLERIA
O MEDI AMBIENT,
I AGRICULTURA
B I PESCA
/ FONDS GARANTIA
AGRÀRIA I PESQUERA
ILLES BALEARS

FOGAIBA	
04 MARÇ 2019	
REG. ENTRADA	REG. SALIDA
Núm. /	Núm. 2309

CAN SORT GESTIÓ S.L.U.
GALERA 9 1º
07002 PALMA DE MALLORCA

REGISTRE INSULAR AGRARI DE MALLORCA
N.I.F./C.I.F.: B65029902

CERTIFICAT D'INSCRIPCIÓ CONDICIONADA

Adjunt vos remet Certificat d'inscripció condicionada al Registre Insular Agrari de Mallorca, de l'explotació N° 20.667.

Les dades que aquí es reflecteixen estan sotmeses a les actualitzacions del SigPac.

Tot això d'acord amb l'article 21 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques i el Decret 43/2015, de 22 de maig, de principis generals i directrius de coordinació en matèria d'explotacions agràries, agràries prioritàries, de titularitat compartida, preferents i d'oci o autoconsum; de regulació sobre l'organització i el funcionament del Registre Interinsular Agrari i dels registres insulars agraris de les Illes Balears.

Palma, 22 de febrer 2019

El Tècnic Superior del Registre Interinsular Agrari


La inscripció definitiva d'aquesta explotació
ve condicionada a la justificació d'ingressos,
provenents de la mateixa

Pau Llobera Mahy

FONS DE GARANTIA AGRÀRIA I
PESQUERA DE LES ILLES BALEARS

FONS DE GARANTIA AGRÀRIA I PESQUERA DE LES ILLES BALEARS
C/ dels Foners, 10 - 07006 Palma-Telèfon 971 17 61 00-Fax 971 17 95 74-http://fogaiba.caib.es

Página 1 de 5



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/3307ca1fb52e767e73c5498bc433fe03537bd1e69516dea3a087d4b6e436c17c>

CSV: 3307ca1fb52e767e73c5498bc433fe03537bd1e69516dea3a087d4b6e436c17c

ADVERTÈNCIA: Hi ha 1 comentaris de la pàgina original que no s'han copiat

Página 42/55

El Tècnic Superior del Registre Interinsular Agrari, Pau Llobera Mahy

CERTIFIC:

Que l'explotació aquí descrita està inscrita **condicionada** al Registre Insular Agrari de Mallorca amb el número 20.667.

Que les dades corresponen al dia d'avui.

DADES IDENTIFICATIVES DEL TITULAR				
Llinatges i nom o Raó social: CAN SORT GESTIÓ S.L.U.			CIF/DNI/NIF: B65029902	
Domicili: GALERIA 9 1º		Província: BALEARS, ILLES		
Municipi: PALMA DE MALLORCA	Localitat: PALMA DE MALLORCA	C.P.: 07002	Telèfon 1:	Telèfon 2: 609377785
Data naixement/Constitució: 08/07/2017		Núm. socis: 1	Correu electrònic:	Fax:

DADES GENERALS DE L'EXPLOTACIÓ	
Municipi predominant: MANACOR	Núm. de registre: 20.667

La inscripció definitiva d'aquesta explotació ve condicionada a la justificació d'ingressos provinents de la mateixa

ALTRES DADES PERSONALS / TIPUS D'ASSOCIACIÓ		
Llinatges i nom o Raó social	Tipus d'associació	CIF/DNI/NIF
FRANZ HERMANN LAMPERT JOACHIM FRANK	SOCIO	Y0251973E

CAPITAL TERRITORIAL										
1 - Règim de Tinença: 1.1 Propietat 100%; 1.2 Propietat 50-99%; 2.1 Arrendament 100%; 2.2 Arrendament 50-99%; 3.1 Amitgeria 100%; 3.2 Amitgeria 50-99%; 4.1 Altres formes 100%; 4.2 Altres formes 50-99%; 5.1 Cap arriba al 50%.										
Municipi	Ref. SIGPAC			Cultiu	Règ. Tinença ¹	Superfície en hectàrees				
	Pol.	Par.	Rec.			SAU secà	SAU regiu	Forestal	Intensiu (hivernacle)	Improductiu
MANACOR	3	5	1	TIERRA ARABLE	1.1	1,00				
MANACOR	3	5	2	Altres utilitzacions no agràries ni forestals	1.1					0,18
MANACOR	3	5	3	TIERRA ARABLE	1.1	0,07				
MANACOR	3	5	4	Altres utilitzacions no agràries ni forestals	1.1					0,07
MANACOR	3	6	1	ALTRES FRUITERS	2.1	1,45				
MANACOR	3	6	2	Altres utilitzacions no agràries ni forestals	2.1					0,01



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/3307ca1fb52e767e73c5498bc433fe03537bd1e69516dea3a087d4b6e436c17c>

CSV: 3307ca1fb52e767e73c5498bc433fe03537bd1e69516dea3a087d4b6e436c17c

ADVERTÈNCIA: Hi ha 1 comentaris de la pàgina original que no s'han copiat

CAPITAL TERRITORIAL										
MANACOR	3	6	3	TIERRA ARABLE	2.1	0,16				
MANACOR	3	6	4	TIERRA ARABLE	2.1	0,45				
MANACOR	3	6	5	TIERRA ARABLE	2.1	0,54				
MANACOR	3	7	1	TIERRA ARABLE	2.1	0,94				
MANACOR	3	7	2	ALTRES FRUITERS	2.1	0,14				
MANACOR	3	8	1	ALTRES FRUITERS	1.1	1,20				
MANACOR	3	8	2	Altres utilitzacions no agràries ni forestals	1.1					0,03
MANACOR	3	215	1	ALTRES FRUITERS	1.1	0,43				
MANACOR	3	278	1	ALTRES FRUITERS	1.1	0,44				
MANACOR	3	278	2	TIERRA ARABLE	1.1	0,11				
MANACOR	3	294	3	PASTURA ARBUSTIU DE 5 O MES ANYS	1.1	0,07				
MANACOR	3	294	4	Altres utilitzacions no agràries ni forestals	1.1					0,02
MANACOR	3	329	1	PASTURA ARBUSTIU DE 5 O MES ANYS	1.1	0,03				
MANACOR	3	331	1	TIERRA ARABLE	1.1	0,09				
MANACOR	3	408	1	ALTRES FRUITERS	1.1	1,10				
MANACOR	3	408	2	Altres utilitzacions no agràries ni forestals	1.1					0,56

La inscripció definitiva d'aquesta explotació ve condicionada a la justificació d'ingressos provinents de la mateixa

RESUM DE CULTIUS		Superfície (hectàrees)				
		SAU seca	SAU regiu	Forestal	Intensiu (hivernacle)	Improductiu
65	PASTURA ARBUSTIU DE 5 O MES ANYS	0,10				
113	ALTRES FRUITERS	4,76				
150	Altres utilitzacions no agràries ni forestals					0,87
1.022	TIERRA ARABLE	3,36				

EDIFICIS I INSTAL·LACIONS								
Classe	Municipi	Pol.	Par.	Recinte SIGPAC	Unitats	Dimensió	Construcció	
							Anys	Valor Euros
DIVERSOS SOBRE INSTAL·LACIONS COMPLEMENTÀRIES	MANACOR	3	6	2	1 ud	33	2016	7.600



MAQUINÀRIA I EQUIPS

Classe	Núm. inscripció maquinària	Unitats	Compra	
			Any	Valor Euros
TRACTOR		1		55.000
SEMBRADORES Y PLANTADORES		1		8.500
MAQUINÀRIA DE TRACTAMENTS		1		6.500
MAQUINÀRIA PER LLAURAR I PREPARACIÓ DEL TERRENY		1		6.200
ABONADORES		1		2.200
REMOLCS		1		4.500

I per que consti, als efectes que pertoqui, signo la present a Palma a 22 de febrer 2019

El Tècnic Superior del Registre Interinsular Agrari

Vist i plau

El Director Gerent del FOGAIBA

La inscripció definitiva d'aquesta explotació
ve condicionada a la justificació d'ingressos
provinents de la mateixa

Pau Llobera Mahy

FONS DE GARANTIA AGRÀRIA I
PESQUERA DE LES ILLES BALEARS

Guillem Rosselló Alcina



ANEXO. CERTIFICADO REGISTRO VITÍCOLA



Aurora Segòvia Perelló, Cap de secció III de la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca de les Illes Balears,

CERTIFIC:

Que en data 23 de juny de 2021, la base de dades del Registre Vitícola de les Illes Balears, hi figura com a titular dels drets de vinya:

CAN SORT GESTION S.L.U., amb CIF **B65029902**, i el codi de viticultor **04000030**, de les següents parcel·les:

Municipi	Polígon	Parcel·la	Recinte	Superfície	Situació drets	Varietat
Manacor	003	00005	1	7000.0	Exercida autorització de nova plantació de vinya	MERLOT 30% CABERNET SAUVIGNON 50% SYRAH 20%
Manacor	003	00005		1500.0	Exercida autorització de plantació	PRENSAL BLANC (MOLL) 100%
Manacor	003	00006	1	17392.0	Exercit dret de replantació o substitució	RIESLING 10% MERLOT 17% CHARDONNAY 12% SAUVIGNON BLANC 35% VIOGNIER 26%
Manacor	003	00006	1	4268.0	Exercit dret de replantació o substitució	MERLOT 17% RIESLING 10% CHARDONNAY 12% SAUVIGNON BLANC 35% VIOGNIER 26%
Manacor	003	00007	1	8788.0	Exercit dret de replantació o substitució	SYRAH 63% CABERNET SAUVIGNON 37%
Manacor	003	00408		8328.0	Exercida autorització de plantació	SAUVIGNON BLANC 100%

Aquest certificat reflecteix les dades que obren en poder de la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca en la data present, independentment d'alteracions, altes, baixes o revisions que es puguin produir a partir d'aquesta data.

I, perquè consti, expedisc aquest certificat a petició de la persona interessada.

Palma, 23 de juny de 2021
La cap de secció III

Aurora Segòvia Perelló



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/3307ca1fb52e767e73c5498bc433fe03537bd1e69516dea3a087d4b6e436c17c>

CSV: 3307ca1fb52e767e73c5498bc433fe03537bd1e69516dea3a087d4b6e436c17c

ADVERTÈNCIA: Hi ha 1 comentaris de la pàgina original que no s'han copiat

ANEXO. FICHAS SIGPAC





DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC

Provincia: 7 - ILLES BALEARS
Municipio: 33 - MANACOR
Agregado: 0 Zona: 0
Poligono: 3 Parcela: 5
Referencia Catastral: 07033A003000050000AZ

Coordenadas UTM del centro	Fecha de vuelo de la foto del centroide de la parcela:	06/2021
X: 519677.21	Fecha de la cartografía Catastral (*):	13/06/2019
Y: 4390868.56	Fecha de Impresión:	21/01/2022
DATUM: WGS84	Escala aproximada de impresión:	1 : 1000
HUSO: 31		



(*) Pueden existir cambios en la parcela catastral que aún no se reflejen en SIGPAC.



Información SIGPAC vigente a fecha: 04/01/2021

El uso, delimitación gráfica u otros atributos de los recintos que aparecen en el SIGPAC tienen por objeto facilitar al agricultor la cumplimentación de su solicitud de ayudas de la PAC. Cuando el uso que aparece en el SIGPAC sea distinto del uso real, el agricultor debe realizar su solicitud de ayuda en base a este último, el real, debiendo comunicar la incidencia al servicio competente de su Comunidad Autónoma.

A) Relativos al recinto:

Recinto	Superficie (ha)	Pendiente (%)	Uso	Admisibilidad en pastos		Coef. Regadío	Incidencias (1)	Región
				(%)	(ha)			
1	0,9991	5,00	VIÑEDO			0	12,74	0801 (2)
2	0,1847	4,00	IMPRODUCTIVOS				74	0303 (2)
3	0,0655	2,70	TIERRAS ARABLES			0	12	0801 (2)
4	0,0695	4,60	VIALES				74	0801 (2)

(1) Incidencias:

12 Contiene otros usos sin subdividir

74 Información de uso SIGPAC aportada por la Comunidad Autónoma

(2) Región del Régimen de Pago Básico según el Anexo II del Real Decreto 1076/2014.

C) Resumen de datos de la parcela:

Uso	Superficie (ha)	
	Total	Admisible en pastos
VIALES	0,0695	
IMPRODUCTIVOS	0,1847	
TIERRAS ARABLES	0,0655	
VIÑEDO	0,9991	
Superficie Total	1,3188	0,0000





DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC

Provincia: 7 - ILLES BALEARS
Municipio: 33 - MANACOR
Agregado: 0 Zona: 0
Poligono: 3 Parcela: 6
Referencia Catastral: 07033A003000060000AU

Coordenadas UTM del centro	Fecha de vuelo de la foto del centroide de la parcela:	06/2021
X: 519741.87	Fecha de la cartografía Catastral (*):	13/06/2019
Y: 4390707.98	Fecha de Impresión:	21/01/2022
DATUM: WGS84	Escala aproximada de impresión:	1 : 1500
HUSO: 31		



(*) Pueden existir cambios en la parcela catastral que aún no se reflejen en SIGPAC.



Adreça de validació:

ADVERTÈNCIA: Hi ha 1 comentaris de la pàgina original que no s'han copiat

<https://csv.caib.es/hash/3307ca1fb52e767e73c5498bc433fe03537bd1e69516dea3a087d4b6e436c17c>

CSV: 3307ca1fb52e767e73c5498bc433fe03537bd1e69516dea3a087d4b6e436c17c

Información SIGPAC vigente a fecha: 04/01/2021

El uso, delimitación gráfica u otros atributos de los recintos que aparecen en el SIGPAC tienen por objeto facilitar al agricultor la cumplimentación de su solicitud de ayudas de la PAC. Cuando el uso que aparece en el SIGPAC sea distinto del uso real, el agricultor debe realizar su solicitud de ayuda en base a este último, el real, debiendo comunicar la incidencia al servicio competente de su Comunidad Autónoma.

A) Relativos al recinto:

Recinto	Superficie (ha)	Pendiente (%)	Uso	Admisibilidad en pastos		Coef. Regadío	Incidencias (1)	Región
				(%)	(ha)			
1	1,4520	4,40	VIÑEDO			0	74,75	0402 (2)
2	0,0143	4,20	IMPRODUCTIVOS					
3	0,1638	4,90	VIÑEDO			0	74,75	0402 (2)
4	0,4514	3,50	VIÑEDO			0	74,75	0402 (2)
5	0,4109	3,90	VIÑEDO			0	74,75	0402 (2)
6	0,1299	3,60	VIÑEDO			0	74	0801 (2)

(1) Incidencias:

- 74 Información de uso SIGPAC aportada por la Comunidad Autónoma
- 75 Información del sistema de explotación aportada por la Comunidad Autónoma

(2) Región del Régimen de Pago Básico según el Anexo II del Real Decreto 1076/2014.

C) Resumen de datos de la parcela:

Uso	Superficie (ha)	
	Total	Admisible en pastos
IMPRODUCTIVOS	0,0143	
VIÑEDO	2,608	
Superficie Total	2,6223	0,0000





DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC

Provincia: 7 - ILLES BALEARS
Municipio: 33 - MANACOR
Agregado: 0 Zona: 0
Poligono: 3 Parcela: 7
Referencia Catastral: 07033A003000070000AH

Coordenadas UTM del centro	Fecha de vuelo de la foto del centroide de la parcela:	06/2021
X: 519687.07	Fecha de la cartografía Catastral (*):	13/06/2019
Y: 4390627.57	Fecha de Impresión:	21/01/2022
DATUM: WGS84	Escala aproximada de impresión:	1 : 1000
HUSO: 31		



(*) Pueden existir cambios en la parcela catastral que aún no se reflejen en SIGPAC.



Información SIGPAC vigente a fecha: 04/01/2021

El uso, delimitación gráfica u otros atributos de los recintos que aparecen en el SIGPAC tienen por objeto facilitar al agricultor la cumplimentación de su solicitud de ayudas de la PAC. Cuando el uso que aparece en el SIGPAC sea distinto del uso real, el agricultor debe realizar su solicitud de ayuda en base a este último, el real, debiendo comunicar la incidencia al servicio competente de su Comunidad Autónoma.

A) Relativos al recinto:

Recinto	Superficie (ha)	Pendiente (%)	Uso	Admisibilidad en pastos		Coef. Regadío	Incidencias (1)	Región
				(%)	(ha)			
1	0,9352	5,60	VIÑEDO			0	74,75	0402 (2)
2	0,1397	4,20	VIÑEDO			0	74,75	0402 (2)

(1) Incidencias:

74 Información de uso SIGPAC aportada por la Comunidad Autónoma

75 Información del sistema de explotación aportada por la Comunidad Autónoma

(2) Región del Régimen de Pago Básico según el Anexo II del Real Decreto 1076/2014.

C) Resumen de datos de la parcela:

Uso	Superficie (ha)	
	Total	Admisible en pastos
VIÑEDO	1,0748	





GOVERN
ILLES
BALEARS

DOCUMENT ELECTRÒNIC

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

3307ca1fb52e767e73c5498bc433fe03537bd1e69516dea3a087d4b6e436c17c

ADREÇA DE VALIDACIÓ DEL DOCUMENT

<https://csv.caib.es/hash/3307ca1fb52e767e73c5498bc433fe03537bd1e69516dea3a087d4b6e436c17c>

INFORMACIÓ DELS SIGNANTS

Signant

ARXIU ELECTRONIC DEL GOVERN DE LES ILLES BALEARS

COMUNITAT AUTONOMA DE LES ILLES BALEARS

Firma amb segell de temps: 14-mar-2022 08:45:23 PM GMT+0100

METADADES ENI DEL DOCUMENT

Identificador: ES_A04003003_2022_da53bh6ttpv17opr6fseao7ttfv31u

Nom del document: 1_PDFsam_1881__MEMORIA_AGRARIA_pdf

Versió NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

Tipus de document: Altres

Estat elaboració: Altres

Òrgan: A04003003

Data captura: 14-mar-2022 11:03:45 AM GMT+0100

Origen: Administració

Tipus de signatura: Pades

Pàgines: 55

ADVERTÈNCIA: Hi ha 55 comentaris del document original que no s'han copiat a la versió impresa



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/3307ca1fb52e767e73c5498bc433fe03537bd1e69516dea3a087d4b6e436c17c>

CSV: 3307ca1fb52e767e73c5498bc433fe03537bd1e69516dea3a087d4b6e436c17c