

MEMORIA AGRONÓMICA

ANEXA

AL PROYECTO DE ALMACENAMIENTO
BATERÍAS PUNTIRÓ HIVE

LOCALIZACIÓN	POLÍGONO 37 – PARCELA 211
PARAJE	<i>HORT DE PUNTIRÓ</i>
MUNICIPIO	PALMA DE MALLORCA
PROMOTOR	SUN HIVE 85, S.L.
FECHA	OCTUBRE 2023

Manuel Martínez Gumbau
Ingeniero Industrial Colegiado 3.722 IICV

ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES.....3
2.- OBJETO.....4

ANEJOS

1. MEMORIA AGRONÓMICA PSF PUNTIRÓ HIVE II.

1.- ANTECEDENTES

1. El proyecto del sistema de almacenamiento por baterías denominado BATERIAS PUNTIRÓ HIVE obtiene punto de conexión en fecha 30 de mayo por Red eléctrica de España por una potencia de 41 MW y 96 MWh de capacidad.

2. El proyecto ocupa una superficie de 10.000 m² y se encuentra situado dentro de la parcela 211 del polígono 37 de Palma de Mallorca, clasificada como SRG AGRICOLA. Aunque la instalación no es una instalación FV, al estar en Suelo Rustico Agrícola utilizaremos de aplicación la instrucción 1/2023 de 18 de enero de 2023 del DG de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural sobre los criterios para emitir informes para la instalación de parques FV en suelo Rustico. La citada parcela tiene una superficie total de 532.298 m² y en estos momentos se está tramitando sobre ella el PSF PUNTIRÓ HIVE II.

3. El recinto de Baterías se sitúa en la zona noroeste de la parcela limitando: al norte con LA MA-3011, por el oeste y el sur con el campo de golf de "T Golf Palma Puntiró", por el este con el PSF PUNTIRÓ HIVE II como se muestra en la imagen inferior. En el proyecto del PSF PUNTIRÓ HIVE II la zona arriba indicada es ocupada por paneles solares que finalmente no serán instalados dejando el espacio a las Baterías.



Imagen 1. Ubicación Proyecto BATERÍAS PUNTIRÓ HIVE

4. El 22 de febrero de 2023, la empresa SUN HIVE 94 SL (promotora del PSF PUNTIRÓ HIVE II) presentó el siguiente documento:

"Memoria Agronómica anexa al proyecto de instalación del parque fotovoltaico PSF PUNTIRÓ HIVE II ubicado en el polígono 37 Parcela 211 de Palma de Mallorca firmado por la Ingeniera Técnica Agrícola Benita Pons y fechado el 10/11/2022"

Dicha memoria Agronómica refleja las medidas de compensación según la instrucción 1/2023 de 18 de enero de la DG de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural por la ocupación de las instalaciones. Dicha ocupación sigue siendo la misma en el cómputo global, pero se incluyen ambas instalaciones (PSF Puntiró Hive y Baterías Puntiró Hive)

5. Las medidas expuestas en la memoria agronómica por tanto serán las mismas, pero se realizará un reparto de las mismas en función de la ocupación de ambas instalaciones.

2.- OBJETO

El objeto de este documento es clarificar que el proyecto de Baterías Puntiró Hive cumplirá íntegramente lo indicado en el documento de memoria agrícola, incluido dentro del expediente de tramitación del proyecto PSF PUNTIRÓ HIVE II, y adjunto a este expediente como Anexo 1. Por tanto, solicita se dé cumplimiento de esta manera al requisito de la instrucción 1/2023 de 18 de enero de los criterios para emitir informes para la instalación de parques FV en suelo Rustico.

FIRMADO

Manuel Martínez Gumbau
INGENIERO INDUSTRIAL
IICV Colegiado 3.722

ANEJO 1

MEMORIA AGRONÓMICA PSF PUNTIRÓ HIVE II.

MEMORIA AGRONÓMICA

ANEXA

AL PROYECTO DE INSTALACIÓN DE UN
PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO

LOCALIZACIÓN	POLÍGONO 37 – PARCELA 211
PARAJE	<i>HORT DE PUNTIRÓ</i>
MUNICIPIO	PALMA DE MALLORCA
PROMOTOR	SUN HIVE 94, S.L.
FECHA	NOVIEMBRE 2022



Benita Pons

INGENIERA TÉCNICA AGRÍCOLA

Benita Pons Pons
Ingeniera Técnica Agrícola
Telf. 620400232
benetapons@gmail.com

ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES.....	3
2.- OBJETO.....	4
3.- AGENTES.....	4
4.- NORMATIVA APLICABLE.....	5
5.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA	5
6.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PARCELA.....	6
7.- CLASIFICACIÓN Y USOS ADMITIDOS EN LA PARCELA SEGÚN NORMATIVA URBANÍSTICA.....	7
8.- CLASIFICACIÓN DE LA PARCELA EN FUNCION DE SU VALOR AGRONÓMICO.....	11
9.- CARACTERÍSTICAS DE LA EXPLOTACIÓN.....	11
9.1 Principales características de la explotación.....	12
9.2 Cultivos de la explotación.....	13
9.3 Cálculo del margen bruto y unidades de trabajo agrario (UTA).....	13
9.4 Maquinaria agrícola.....	13
9.5 Edificaciones e instalaciones agrícolas.....	13
10.- MEDIDAS COMPLEMENTARIAS Y COMPENSATORIAS PARA GARANTIZAR LA INTEGRACIÓN DEL PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO CON LA ACTIVIDAD AGRARIA Y/O GANADERA.....	14
10.1 Tipología de la instalación solar fotovoltaica.....	14
10.2 Actividad agrícola ganadera como medida compensatoria.....	16
10.3 Compensación puesta en producción de tres nuevas fincas agrícolas.....	17
11.- CONSIDERACIÓN FINAL.....	24

ANEJOS

1. ACUERDOS DE INTENCIONES
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA DETERMINAR LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN FUNCIÓN DE SU VALOR AGRONÓMICO PARA LA INSTALACIÓN DE UN PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO

1.- ANTECEDENTES

El Capítulo III de la Ley Agraria de les Illes Balears regula las energías renovables en las explotaciones agrarias, concretamente el artículo 36.1 establece que *“las administraciones públicas de las Illes Balears, especialmente las competentes en materia de energía y de agricultura, deben fomentar la integración de las energías renovables en la estructura productiva de las explotaciones agrarias, y establecer las condiciones jurídicas y socioeconómicas necesarias para fomentar y comercializar las energías renovables, con las medidas correctoras, protectoras o compensatorias que minimicen sus impactos ambientales”*.

Además, en el artículo 118 de la misma Ley Agraria, en referencia al *Régimen de infraestructuras y dotaciones en suelo rústico y los usos atípicos* (no agrícolas) menciona que *“las administraciones públicas priorizan el uso de terrenos de baja actividad agrícola, marginales o degradados, sin valor natural, paisajístico o edafológico, en la implantación de nuevas infraestructuras y equipamientos públicos o privados. En caso de que no sea posible la instalación en estos terrenos, se preverá una integración efectiva con la actividad agraria”*

El mismo artículo también cita que los procedimientos de declaración de interés general o de utilidad pública de los proyectos de instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energías renovables que ocupen más de 4 ha en total, incluyendo las instalaciones auxiliares, el órgano competente en materia de agricultura debe informar de manera preceptiva y vinculante sobre las características previstas anteriormente en cuanto a las características del terreno.

En el caso que nos ocupa, se trata de una instalación de producción de energía renovable mediante la energía solar fotovoltaica en una parcela rústica del término municipal de Palma, y con una extensión de la instalación superior a las 4 ha (47 ha aproximadamente). Actualmente, la parcela en cuestión (polígono 37 parcela 211), forma parte de una explotación agraria dedicada al cultivo de cereal de invierno y cultivo de frutos secos.

Según la Instrucción 2/2021, de 5 de octubre de 2021, del director general de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural de les Illes Balears sobre los criterios para la emisión de informes para la instalación de parques fotovoltaicos en suelo rústico, el informe del Servicio de Agricultura tendrá carácter favorable cuando los proyectos vengam acompañados por la presentación de medidas de complementariedad con la actividad agraria o ganadera o de compensación de la actividad agraria o ganadera cuando la instalación de energías renovables se ubique en recintos o parcelas inscritas en el RIA o REGPA dentro de una explotación de categoría general, preferente o prioritaria, cuyo suelo entre en cualquiera de las categorías agronómicas definidas en el Anexo I de dicha instrucción, siempre que presenten un proyecto de complementariedad con el uso agrario o ganadero que tenga un claro carácter innovador.

En la presente memoria agronómica se van a plasmar tanto las medidas de complementariedad como las de compensación de la actividad agraria y ganadera propuestas por el promotor del proyecto SUN HIVE 94, S.L.

2.- OBJETO

El objeto de la presente memoria consiste en definir las características de la explotación agrícola localizada en la finca rústica *Hort de Puntiró* en el polígono 37 y la parcela 211 del término municipal de Palma de Mallorca, dedicada actualmente al cultivo de cereal de invierno y de frutos secos.

Además, se van a exponer y detallar las medidas complementarias y de compensación a la actividad agraria y ganadera propuestas por el promotor, de acuerdo con la Instrucción 2/2021, de 5 de octubre de 2021, especificando sus características productivas en el conjunto de la explotación.

3.- AGENTES

Promotor:

Proyecto: Parque Solar Fotovoltaico Puntiró II Hive
SUN HIVE 94, S.L.
Dirección: c/Reyes Católicos, 31 2ªA
Localidad: Alicante
Código Postal: 03003
C.I.F. B16721904

Titular de la parcela:

White Light Energy, S.L.
C.I.F.: B87460705

Titular de la explotación:

Según datos sacados del SigPac, existen dos expedientes de Solicitud Única de la PAC para la campaña 2022, cuyos titulares son:

José Jaume Seguí
NIF. 75218971L

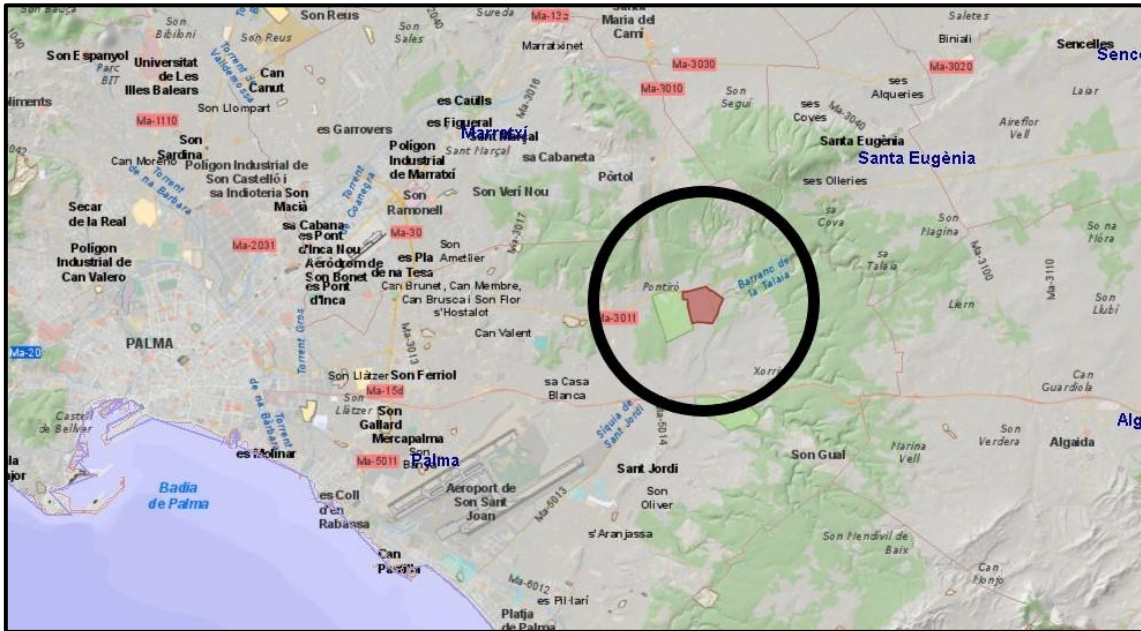
Sebastián Jaume Prats
NIF. 43015579J

Técnico redactor memoria:

Benita Pons Pons
Dirección: c/de Ciutadella, 30
Localidad: Alaior
Código Postal: 07730
N.I.F.: 41.503.383-K
Teléfono: 620400232
Dirección email: benetapons@gmail.com
Titulación: Ingeniera Técnica Agrícola
Colegiado número: 236
Colegio: Colegio Oficial Ingenieros Técnicos Agrícolas de les Illes Balears

Su acceso tiene lugar por la carretera MA-3011 de Palma, denominada también *carretera Vella de Sineu*, a la altura del km 10,30.

Se encuentra próxima a las instalaciones del aeropuerto de Palma de Mallorca.



Localización de la parcela. Fuente IDEIB

6.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PARCELA

La parcela 211 del polígono 37 tiene una superficie total de 532.298 m² (53,23 ha) y tiene forma irregular.

Según el Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas en la parcela se distinguen varios usos. En la tabla adjunta se refleja de forma resumida los datos de la parcela:

USO	SUPERFICIE
Viales	610 m ²
Edificaciones	285 m ²
Forestal	28.132 m ²
Frutos secos	96.876 m ²
Frutales	6.700 m ²
Pasto arbustivo	24.930 m ²
Tierras arables	380.797 m ²
Total	532.301 m²

Fuente: SigPac

La superficie total construida es 666 m² (fuente Dirección General de Catastro) y se distinguen varios edificios o construcciones destinados a distintos usos: vivienda, almacén y agrario.

DESTINO CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE TOTAL
Vivienda	83 m ²
Almacén	201 m ²
Agrario	383 m ²
TOTAL	666 m²

Fuente: Dirección General de Catastro

En el anexo a esta memoria se adjunta ficha descriptiva y gráfica de la parcela según la base de datos de la Dirección General del Catastro.

7.- CLASIFICACIÓN Y USOS ADMITIDOS EN LA PARCELA SEGÚN NORMATIVA URBANÍSTICA

Según el Plan Territorial Insular de Mallorca la parcela está clasificada como suelo rústico y está afectada por las siguientes categorías:

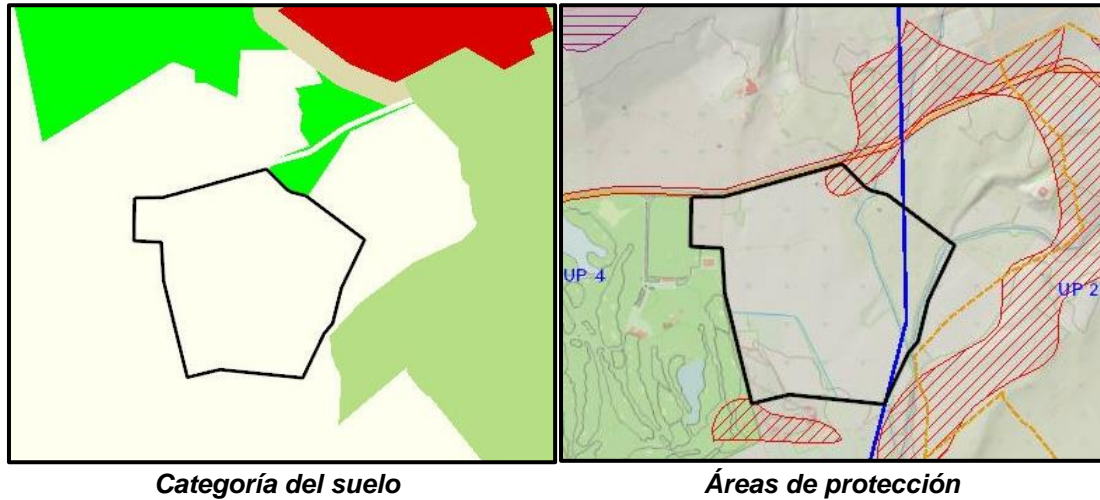
CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE ESTIMADA
Suelo Rústico de Régimen General Forestal (SRG-Forestal)	759,6 m ²
Suelo Rústico de Régimen General (SRG)	531.538,3 m ²

Fuente: PTI Mallorca

Y en cuanto a las áreas de protección:

ÁREAS DE PROTECCIÓN	SUPERFICIE ESTIMADA
Área de Protección Territorial – Carreteras (APT-Carreteras)	25,4 m ²
Área de Prevención de Riesgo de Incendios (APR-Incendios)	9.362,4 m ²

Fuente: PTI Mallorca



Àrees de desenvolupament urbà i categories de sòl rústic					
AANP	AIA-E Vinya	AT-H	APT Carreteres	UP (Unitats paisatgístiques)	
ANEI	AIA-I	AAPI a sòl rústic	APT Costa	AIP (Àmbits d'intervenció paisatgística)	
ARIP-B	SRG-F	AAPI urbà i urbanitzable	APR Esllavissament	ART (Àrees de reconversió territorial)	
ARIP	SRG	Sòl urbà i urbanitzable	APR Erosió	Zones POOT	
AIA-E Oliverar	AT-C	Sistema general a sòl rústic	APR Inundacions		
			APR Incendis		

Fuente: IDE MALLORCA

A continuación, se resume el régimen de usos para la categoría de **Suelo Rústico de Régimen General** al ser la categoría principal de suelo presente en la parcela objeto de estudio. Dicho régimen de usos se basa en la matriz de ordenación de suelo rústico y definición de las actividades del Plan Territorial Insular de Mallorca:

SUELO RÚSTICO DE RÉGIMEN GENERAL	USO	NORMA
Sector Primario - Norma 16		
<i>Actividades Extensivas</i>	<i>Admitido</i>	
Actividades intensivas	Admitido	
Actividades complementarias	Condicionado	Norma 16.3b
Sector Secundario - Norma 17		
Industria Transformación Agraria	Condicionado	Norma 17.1.d
Industria General	Prohibido	Norma 17.2.b
Equipamientos - Norma 18		
Sin Construcción	Condicionado	Norma 18.1.b
Resto Equipamientos	Condicionado	Norma 18.2.b
Otros - Norma 19		
Actividades extractivas	Prohibido	Norma 19.1.c
<i>Infraestructuras</i>	<i>Condicionado</i>	<i>Norma 19.2.c</i>
Vivienda Unifamiliar Aislada	Condicionado	Norma 19.3.c
Protección y Educación Ambiental	Condicionado	Norma 19.4.c

Fuente: Plan Territorial Insular de Mallorca

La actividad agraria de cultivo de cereales de invierno (avena y cebada) en extensivo tiene un uso admitido en suelo rústico de régimen general (SRG) y en áreas de prevención de riesgos (APR)

Según la Norma 19.2.c las **infraestructuras** tienen un uso condicionado en las áreas de protección territorial (APT), y suelo rústico de régimen general (SRG) siempre y cuando cumplan con una serie de condiciones. La condición 5) menciona que sean infraestructuras tipo E-5, grandes infraestructuras técnicas de carácter no lineal, definidas en el apartado E-5 del anexo a las normas.

Se definen infraestructuras tipo E-5 a las *Grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, como grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficies superiores a 200 m2, aeropuertos y cualquier otra instalación de interés general o de impacto parecido sobre el medio físico.*

En cuanto a las **Áreas de Prevención de Riesgos**, su régimen de usos quedan reflejados en la siguiente matriz:

ÁREA DE PREVENCIÓN DE RIESGOS	USO	NORMA
Sector Primario - Norma 16		
Actividades Extensivas	Admitido	
Actividades intensivas	Condicionado	Norma 16.2c
Actividades complementarias	Condicionado	Norma 16.3b
Sector Secundario - Norma 17		
Industria Transformación Agraria	Condicionado	Norma 17.1.c
Industria General	Prohibido	Norma 17.2.a
Equipamientos - Norma 18		
Sin Construcción	Condicionado	Norma 18.1.b
Resto Equipamientos	Condicionado	Norma 18.2.b
Otros - Norma 19		
Actividades extractivas	Prohibido	Norma 19.1.c
Infraestructuras	Condicionado	Norma 19.2.b
Vivienda Unifamiliar Aislada	Condicionado	Norma 19.3.b
Protección y Educación Ambiental	Condicionado	Norma 19.4.b

Fuente: Plan Territorial

Según la norma 19.2b las **infraestructuras** tienen un uso condicionado en las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) y Suelo Rústico de Régimen General Forestal (SRG-F) al hecho de que se justifique la necesidad de que se ubiquen en estas áreas y se cumplan una serie de requisitos, entre ellas cabe destacar las condiciones 5 y la 6.

La condición 5) menciona que sean infraestructuras tipo E-5, grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal como las infraestructuras energéticas.

Y la condición 6) menciona que en Áreas de Prevención de Riesgos (APR) será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.

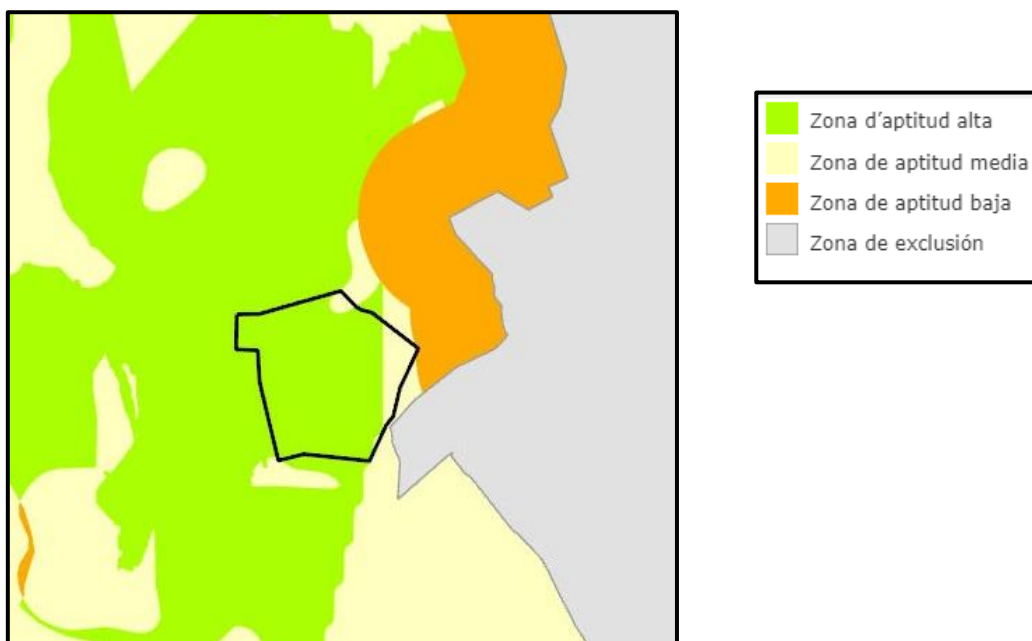
Por otra parte, la parcela se encuentra dividida en dos Unidades de Paisaje:

UNIDADES DE PAISAJE (UP)	SUPERFICIE ESTIMADA
UP-4 Badía de Palma y Pla de Sant Jordi	482.371,1 m ²
UP-2 Xorrigo, Massís de Randa, parte sur de las Serra de Llevant y Puig de Bonany	49.926,8 m ²

Al encontrarse la parcela relativamente cercana al aeropuerto de Palma de Mallorca, cabe mencionar otra normativa relacionada en cuanto a seguridad aeronáutica, y que la parcela objeto de estudio se ve afectada por:

- Servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Palma de Mallorca
- Servidumbre de operación de aeronaves del aeropuerto de Palma de Mallorca

Y por último cabe mencionar, teniendo en cuenta la finalidad de este informe cabe mencionar que según el Plan Director de Energías Renovables de les Illes Balears, la parcela se encuentra incluida en una zona de **aptitud alta** para ubicar instalaciones de producción de energía fotovoltaica.



Fuente: IDEIB

8.- CLASIFICACIÓN DE LA PARCELA EN FUNCIÓN DE SU VALOR AGRONÓMICO

La Instrucción 2/2021, de 5 de octubre de 2021, del director general de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural de les Illes Balears sobre los criterios para la emisión de informes para la instalación de parques fotovoltaicos en suelo rústico, determina que todo proyecto de instalación de energías renovables debe ir acompañado de una memoria que establezca la clasificación del suelo de acuerdo a las categorías agronómicas establecidas en el Anexo I, y de acuerdo al procedimiento de caracterización de los suelos por su valor agronómico que se acompaña, y en caso de que sea necesario, el diseño de las medidas complementarias o compensatorias para garantizar la integración de la instalación fotovoltaica con la actividad agraria.

Dicha memoria fue redactada en otro documento adjunto al proyecto para la instalación del parque fotovoltaico. De ella se desprende que la parcela rústica 211 del polígono 37 de Palma de Mallorca se clasifica **como tierras de alto valor agrario Nivel 1 - Muy alto valor agrario**, según el anexo I de la Instrucción.

A continuación, se detalla la tabla resumen de las mediciones realizadas en el terreno observaciones in situ, consultas realizadas con la propiedad, consultas documentales/digitales y los resultados obtenidos de laboratorio:

PARÁMETROS	RESULTADO	NIVEL 1 Muy alto valor agrario
Profundidad	>100 cm	>100 cm
Sistema de cultivo	secano	Secano o regadío
Precipitación	418 mm	>600mm
Pendiente	<2%	<2%
Textura	Desequilibrada	Equilibrada
Rociedad superficial	0%	0%
Fragmentos gruesos	<30%	<15%
Encharcamiento	No hay / Temporal	No hay
Salinidad	No hay	No hay
Carbonato cálcico	15,5%	<25

9.- CARACTERÍSTICAS DE LA EXPLOTACIÓN

9.1 Principales características de la explotación

En la parcela objeto de estudio existe una explotación agraria dedicada al cultivo de cereal de invierno y al cultivo de frutos secos o de cáscara.

La superficie total de la parcela es de 53,23 hectáreas, de las cuales 36,86 hectáreas se destinan al cultivo de cereal y 9,66 hectáreas al cultivo de frutos secos.

Los cultivos presentes en la parcela en la campaña agrícola 2021/2022 son:

- 34,03 ha de cebada
- 2,83 ha de avena
- 9,66 cultivo de almendros

En el anexo a este documento se adjunta las fichas completas de los datos identificativos del SIGPAC para todos los recintos de la parcela.

La parcela agrícola ha estado incluida en la declaración de la PAC de la explotación agraria durante los últimos cinco años, y ha percibido por ella derechos de pago básico de la PAC.

La parcela está calificada como Nivel 1 de la clasificación agronómica de los suelos del Anexo I de la Instrucción 2/2021, de 5 de octubre de 2021.

Según el SIGPAC la parcela tiene un recinto con regadío (recinto número 14) con una superficie de 1,94 hectáreas.

9.2 Cultivos de la explotación

Mediante el cultivo de la avena y cebada de invierno se obtiene por una parte el cereal y por otra el forraje en forma de paja. Ambos productos van destinados para la alimentación del ganado, ya sea directamente o puede sufrir un proceso de transformación y suministrarse en forma de harina o en granulado, en el caso del cereal.

Toda la producción de cereal y forraje obtenido en la explotación se comercializa principalmente a explotaciones ganaderas de la isla de Mallorca.



Distribución de los cultivos en la parcela

En cuanto al cultivo de almendro presente en la parcela, se trata de un cultivo en extensivo y en régimen de secano. Las principales labores de cultivo que se llevan a cabo son la poda y la recolección de la almendra. La almendra obtenida se comercializa a la cooperativa especializada en este producto.

9.3 Cálculo del margen bruto y unidades de trabajo agrario (UTA)

Para el cálculo teórico del margen bruto (MB) y unidades de trabajo agrario (UTA) existentes en la explotación utilizaremos la tabla con los baremos para los distintos cultivos publicada en la *Resolución del presidente del Fondo de Garantía Agraria y Pesquera de las Illes Balears (FOGAIBA), por la que se aprueban los modelos de declaraciones responsables, la documentación a aportar y las nuevas tablas de márgenes brutos y criterios de cálculo de UTA para la inscripción en los Registros insulares agrarios de las Illes Balears, regulados por la Ley 12/2014 de 16 de diciembre, Agraria de las Illes Balears*

Cálculo del margen bruto (MB) y unidades de trabajo agrícola (UTA):

CULTIVO	SECANO/ REGADÍO	MB €/HA.	UTA/HA	SUPERFICIE HA	MB	UTA
Cebada	Secano	158,90	0,014	34,03	5.407	0,47
Avena	Secano	175	0.014	2,86	500 €	0,04
Almendra	secano	480	0,08	9,66	4.637	0,77
TOTAL				46,55	10.544 €	1,28

La explotación representa **1,28 Unidades de Trabajo Agrícola** y un **margen bruto teórico de 10.544 €**.

9.4 Maquinaria agrícola presente en la explotación.

No hay maquinaria agrícola en la explotación, todos los trabajos mecanizados se contratan a empresas especializadas.

9.5 Edificaciones e instalaciones agrícolas

Según fuentes de consultadas en la D.G Catastro, en la parcela 211 del polígono 37 de Palma, se pueden apreciar un total de 383m2 en edificaciones destinadas a la actividad agraria. Se pueden distinguir almacenes agrícolas y edificaciones ganaderas actualmente en desuso.

Actualmente estas edificaciones se utilizan para guardar la cosecha de cereal y forraje hasta su posterior comercialización.

10.- MEDIDAS COMPLEMENTARIAS Y COMPENSATORIAS PARA GARANTIZAR LA INTEGRACIÓN DEL PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO CON LA ACTIVIDAD AGRARIA Y/O GANADERA.

La Instrucción 2/2021, de 5 de octubre de 2021, del director general de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural de les Illes Balears sobre los criterios para la emisión de informes para la instalación de parques fotovoltaicos en suelo rústico, determina que se podrá emitir un informe favorable cuando los proyectos de instalación de energías renovables se ubiquen en parcelas incluidas en la declaración de la PAC en los últimos 5 años, en parcelas calificadas como de regadío según el SIGPAC o que sean calificadas como de secano en el SIGPAC pero que en la práctica sean de regadío, en parcelas calificadas como Nivel 1 de la clasificación agronómica de los suelos del Anexo I; **siempre y cuando se presenten medidas de complementariedad o compensación con la actividad agraria y/o ganadera.**

El caso que nos ocupa, se trata de una parcela:

- incluida en la declaración de la PAC en los últimos 5 años
- parcela calificada como Nivel 1 de la clasificación agronómica de los suelos del Anexo I
- contiene un recinto calificado como de regadío.

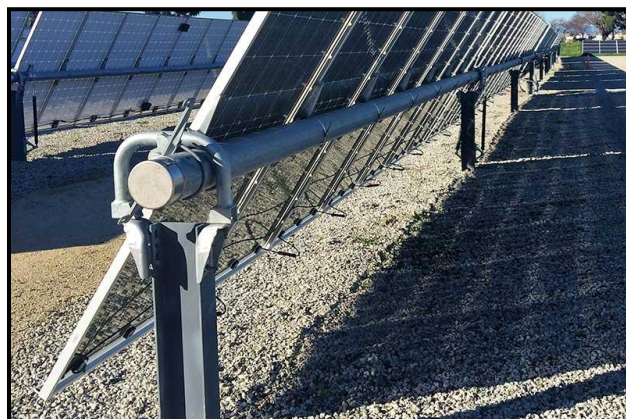
A continuación, se detallan una serie de características en cuanto a la tipología de la instalación a realizar la cual va a permitir la implantación de un prado con especies vegetales plurianuales aptas para el **pastoreo del ganado ovino**, como medida complementaria.

Además, se va a llevar a cabo la compensación de la superficie ocupada por la instalación de energía renovable con la **puesta en producción de otros recintos agrícolas ajenos a la parcela** objeto de estudio de esta memoria.

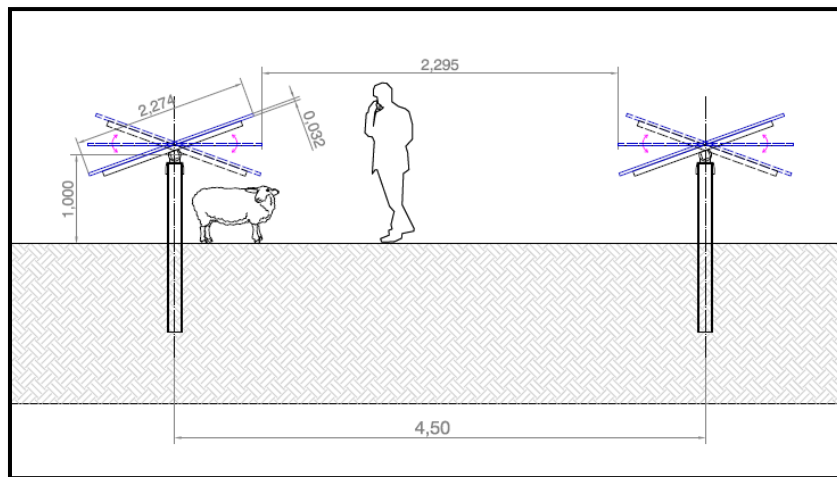
10.1 Tipología de la instalación solar fotovoltaica

Sistema de soporte estructura móvil.

La estructura portante y los soportes sobre el que se apoyan las placas solares es una estructura móvil que permite el giro de las mismas siguiendo el movimiento solar Este-Oeste. Además, este sistema permite poner las hileras de placas fotovoltaicas en posición vertical en cualquier momento con el objeto de permitir realizar los trabajos agrícolas mecanizados para el cultivo de especies herbáceas para alimentación del ganado.



La distancia entre ejes de hileras de seguidores es de 4.50 m. El hecho de poder girar las placas en modo vertical, podemos considerar que la superficie aprovechable para el cultivo de pasto y realizar los trabajos es de 4 m aproximadamente.



Detalle de las distancias entre hileras de seguidores y paneles

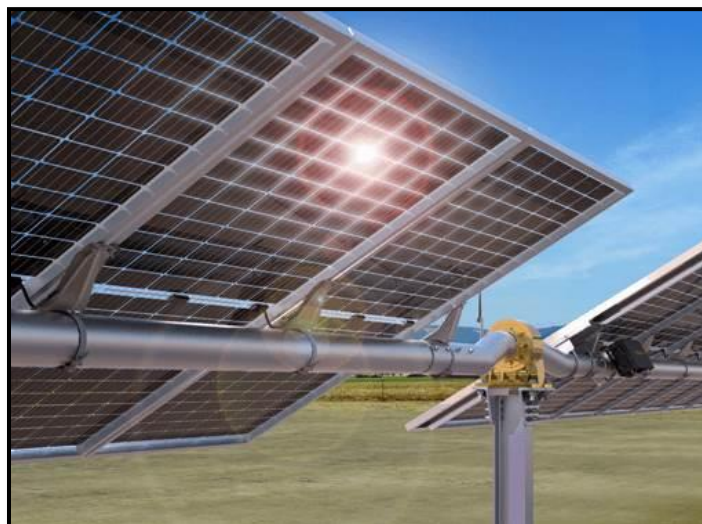
(Ver proyecto de instalación para más detalles)

Tecnología bifacial.

Se emplearán módulos fotovoltaicos con tecnología bifacial caracterizadas principalmente por su mayor eficiencia energética además de permitir cultivos herbáceos debajo de las mismas.

A diferencia de las placas solares convencionales que son monofaciales, es decir, que capturan la luz del sol por su cara superior, mientras que la cara inferior es opaca y por tanto la energía que no se captura en las células fotovoltaicas de la cara superior simplemente se refleja y se pierde; los paneles solares bifaciales, por el contrario, su tecnología permite la utilización de vidrio transparente en las dos caras del panel, con objeto de dejar pasar parte de la luz a través de las placas permitiendo aprovechar la reflexión y la luz solar en su cara posterior.

Gracias al uso de esta tecnología se puede aprovechar parte de la superficie para el cultivo de especies agrícolas para pastos permanentes.



Detalle módulo fotovoltaico tecnología bifacial y estructura móvil.

(Ver proyecto de instalación para más detalles)

10.2 Actividad agrícola ganadera como medida complementaria

Existe cierto interés mutuo entre el promotor de la instalación de la planta fotovoltaica y el titular de la explotación agrícola-ganadera colindante a la parcela objeto de estudio, C'an Vicens, S.L., para llegar a un acuerdo para aprovechar la parcela por parte de este último para uso ganadero como pasto para el ganado ovino.

C'an Vicens, S.L. es titular de un rebaño de ganado ovino de cría y reproducción en régimen extensivo.

Este acuerdo se propone como medida complementaria al aprovechamiento ganadero mediante la cría y reproducción de ganado ovino en la parcela donde se pretende instalar el parque fotovoltaico. Dicho aprovechamiento ganadero consiste en mantener un pasto permanente para el ganado ovino.

Un pasto permanente se define como la tierra utilizada para la producción de las plantas y forrajes herbáceos, espontáneos o sembrados, durante una larga duración.

Para ello se van a llevar a cabo labores de **cultivo forrajero de carácter permanente, de una duración de varios años entre las hileras de placas solares.**

El proyecto de la instalación del parque solar contempla una distancia entre hileras de placas solares de 4.00 metros, distancia suficiente para que pueda trabajar la maquinaria necesaria para realizar el cultivo de plantas herbáceas y forrajeras de tipo permanente.

Con la actividad ganadera en pastos permanentes naturales y sembrados, se favorecen una serie de aspectos ambientales y productivos:

- Evitar la erosión del suelo
- Evitar la degradación del recinto
- Evitar la invasión de matorrales
- Mantenimiento de la biodiversidad en flora
- Favorecer la ganadería extensiva

Características del pasto permanente

En climas mediterráneos es conveniente sembrar una mezcla de variedades plurianuales tanto de leguminosas como de gramíneas. Las especies herbáceas utilizadas como praderas de secano para pasto permanente, principalmente se pueden distinguir:

- Leguminosas. Serán la base de la pradera o el componente principal, entre ellas destacamos el trébol subterráneo (*Trifolium subterraneum*)
- Gramíneas. Muy útiles siempre asociadas con leguminosas. Entre ellas distinguimos las ballicas anuales (*Lolium multiflorum*).

Además, estas mezclas combinan especies y cultivares con producción y tamaños de semillas diferentes, lo que permite a la pradera la formación de un banco de semillas más abundante y estable en el tiempo. El forraje de la mezcla proporciona una dieta más nutritiva y equilibrada para el ganado.

La maquinaria agrícola a utilizar para la siembra de variedades de pasto permanente consiste exclusivamente en un tractor, un arado y una sembradora.

Para realizar el pasto con ovejas, es importante tener en cuenta:

- Realizar un aprovechamiento racional del pasto mediante la rotación de parcelas o recintos. En este caso, la rotación se realizaría entre la parcela objeto de estudio y las parcelas propias de la explotación titular de las ovejas, C'an Vicens, S.L.
- Evitar una excesiva carga ganadera para evitar la degradación y erosión de la calidad del pasto.

El pasto con ganado evita principalmente que la vegetación presente en el suelo de la instalación crezca y sobrepase la altura de las placas solares provocando un sombreado sobre las mismas y por tanto disminuir su potencial productivo.

Especialmente la especie ovina parece ser la más apreciada para este tipo de integración, debido principalmente a:

- Altura de las ovejas, mucho más bajas que el resto de ganado, permitiendo incluso pastar debajo de las placas solares.
- Menos selectivas a la hora de comer la vegetación existente
- Presentan pocos vicios, como por ejemplo masticar alambres o partes de las instalaciones fotovoltaicas.

Por otra parte, las ovejas aprovecharán el pasto permanente compuesto por gramíneas y leguminosas en una parcela o recinto donde actualmente predominan los acebuches y lentiscos; mejorando la calidad del alimento que obtienen.

10.3. Compensación con la puesta en producción de tres nuevas fincas agrícolas

La tercera medida que se llevará a cabo, será la compensación de la totalidad de la superficie ocupada por la instalación del parte fotovoltaico en la parcela objeto de estudio (polígono 37 parcela 211 en el término municipal de Palma de Mallorca) mediante la puesta en producción de tres nuevos recintos o fincas agrícolas con cultivos de **algarrobo y viñedo**.

Dichas tres fincas constan de las siguientes superficies agrícolas: 29 ha, 4 ha y 17 ha, localizados en tres municipios distintos, los cuales suman una superficie total aproximada de **50.0 hectáreas**.

Conforme al punto 2.b) de Medidas de complementariedad o compensación de la Instrucción 2/2021, de 5 de octubre de 2021, del director general de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural sobre los criterios para la emisión de informes para la instalación de parques fotovoltaicos en suelo rústico; estos tres recintos compensarán una superficie superior a la superficie que ocupa la instalación solar fotovoltaica, y tendrán su puesta en producción mediante nuevos cultivos de especies arbóreas como son el algarrobo además de viñedo.

Los tres recintos de compensación pertenecen a tres titulares distintos con los cuales el promotor de proyecto solar fotovoltaico, SUN HIVE 94, S.L. ha formalizado por escrito tres

documentos privados de "Acuerdo de intenciones" con la finalidad de poder ejecutar la medida complementaria de compensación de superficie.

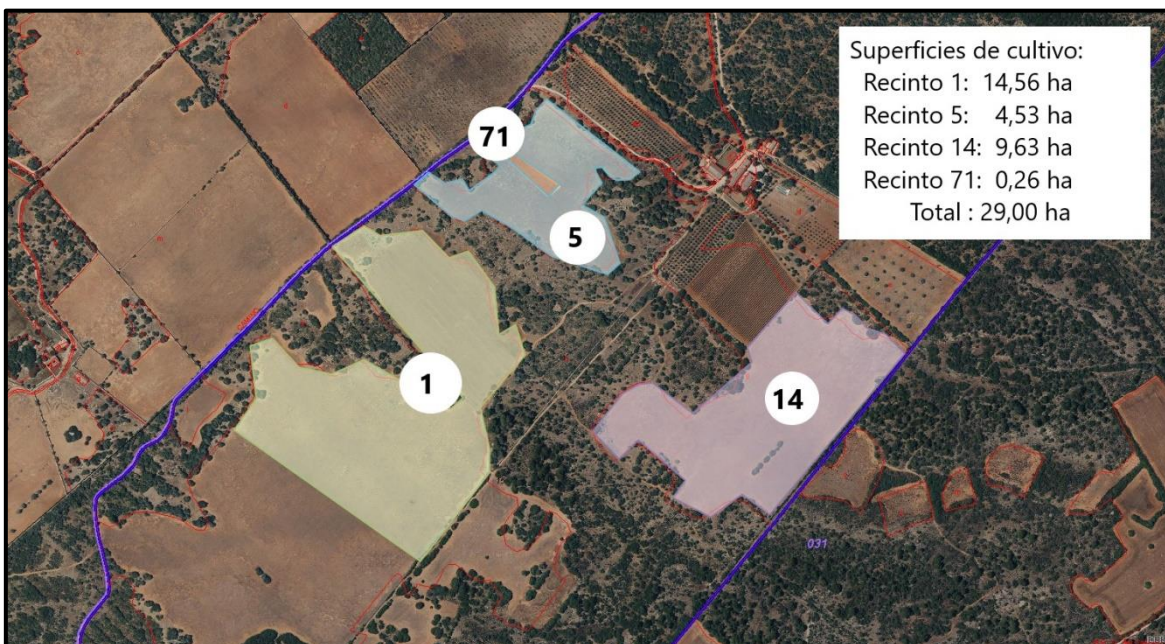
En el anejo I de esta memoria agronómica se adjuntan los tres documentos de "Acuerdos de intenciones" o también llamados "agro-compromiso".

CARACTERÍSTICAS DE LAS TRES FINCAS

Finca 1. Finca S'Àguila d'en Quart.

La mercantil Grup Triple O, S.L. es propietaria de la finca rústica denominada *s'Àguila d'en Quart* en el término municipal de Lluçmajor. La finca está constituida por una sola parcela y consta de una superficie total de 266,0888 ha, de las cuales solamente se destinan 29 ha al "agro-compromiso". En la tabla adjunta se detallan las sub-parcelas o recintos de la parcela destinados a compensación.

Municipio	Pol.	Parc.	Ref. catastral	Superficie de la parcela	Número de recinto SigPac	Superficie del recinto
Lluçmajor	31	15	07031A031000150000EQ	266,0888 ha	1	14,5677 ha
					5	4,5317 ha
					14	9,6362 ha
					71	0,2644 ha
					TOTAL	29,00 ha



Descripción gráfica de los recintos en la parcela

Resumen de usos en la parcela según el SigPac

USO	SUPERFICIE TOTAL (HA)
Forestal	157,3387
Frutos secos	10,9663
Frutales	4,1190
Improductivos	0,1921
Olivar	3,0059
Pasto con arbolado	0,1062
Pasto arbustivo	0,9881
Tierras arables	86,7774
Huerta	0,2644
Viñedo	2,3308
TOTAL	266,0888

Principales características de los recintos de la parcela destinados a medida compensatoria:

RECINTO	USO	Coef. regadio	Superficie del recinto (ha)	Superficie compensación (ha)
1	Tierras arables	0	58,2041	14,5677
5	Tierras arables	0	4,5317	4,5317
14	Tierras arables	0	9,6362	9,6362
71	Huerta	0	0,2644	0,2644
	TOTAL		72,6364	29,00

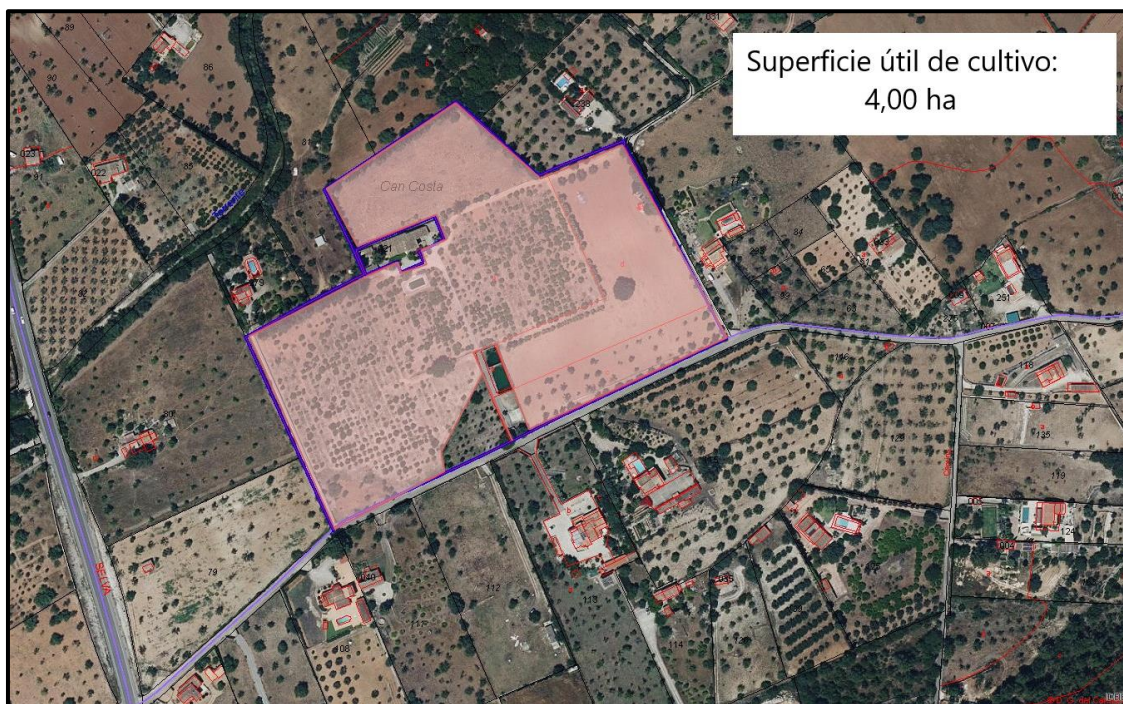
Todos los recintos elegidos a compensación tienen un uso de tierras arables a excepción del recinto más pequeño, el número 71, que con solo 2.644 m² tiene un uso de huerta.

Los actuales cultivos en dichos recintos hasta el momento han sido el de cereales de invierno, principalmente avena y cebada.

Finca 2. Finca C'an Costa

Don José Coll Vallori y Juana Alomar Vallori son los propietarios de la finca rústica denominada *C'an Costa* en el término municipal de Selva. La finca está constituida por una sola parcela y consta de una superficie total de 4,4349 ha, la cual prácticamente en su totalidad de destinará a compensación.

Municipio	Pol.	Parc.	Ref. catastral	Superficie de la parcela	Número de recinto SigPac	Superficie del recinto
Selva	10	78	07058A010000780000KB	4,4349 ha	1	1,3376 ha
					2	0,7981 ha
					5	0,3589 ha
					7	0,1286 ha
					8	0,7467 ha
					9	0,6339 ha
					Total	4,00 ha



Descripción gráfica de la superficie útil de cultivo de la parcela

Resumen de usos en la parcela según el SigPac

USO	SUPERFICIE TOTAL (HA)
Cítricos	2,0843
Frutos secos	0,4874
Frutales	0,1283
Improductivos	0,3028
Pasto arbustivo	0,6339
Tierras arables	0,7981
TOTAL	4,4349

Principales características de los recintos de la parcela destinados a medida compensatoria:

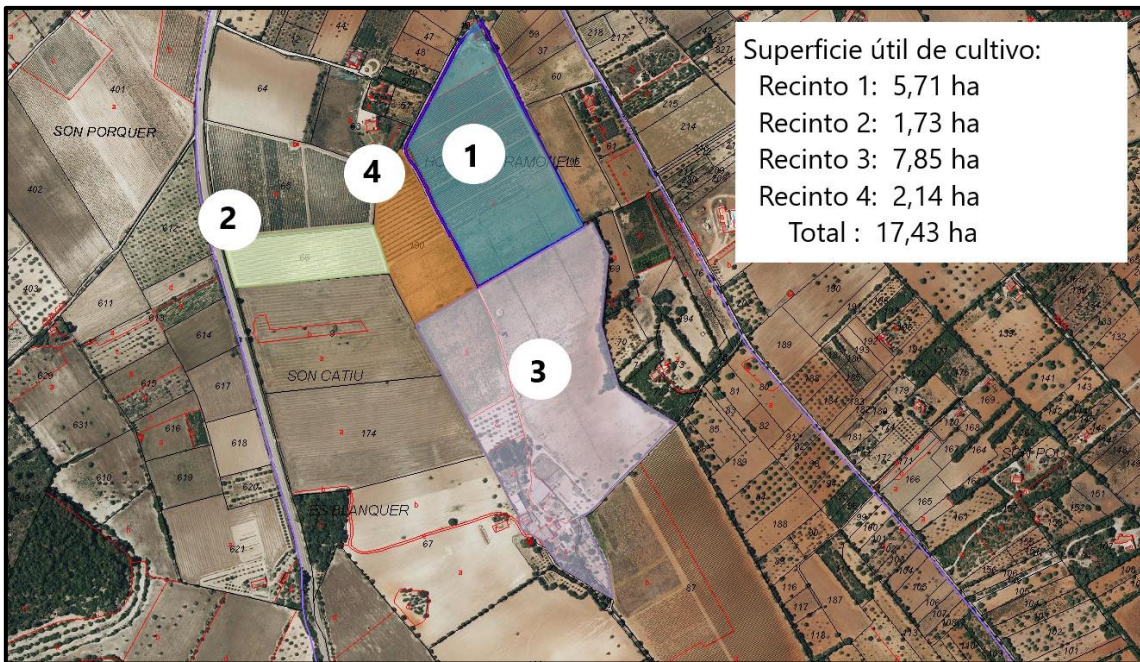
RECINTO	USO	Coef. regadío	Superficie del recinto (ha)	Superficie compensación (ha)
1	Cítricos	100	1,3376	1,3376
2	Tierras arables	100	0,7981	0,7981
5	Frutos secos	0	0,3589	0,3589
7	Frutos secos	100	0,1286	0,1286
8	Cítricos	100	0,7467	0,7467
9	Pasto arbustivo	0	0,6369	0,6369
TOTAL			4,0038	4,00

En este caso, el titular de la explotación ha optado por quitar los actuales cultivos de cítricos y frutos secos, los cuales ya tienen cierta edad avanzada y su producción no es la esperada, por nuevos cultivos de otras especies que actualmente se encuentran en auge en la isla de Mallorca, como son los algarrobos.

Finca 3. Finca Son Pinya

Don Miguel Barceló Ramonell es propietario de la finca rústica denominada *Son Pinya* en el término municipal de Porreres. La finca está constituida por cuatro parcelas del polígono 12, con una superficie total de 19,76 ha., de las cuales 17,43 ha se destinarán a compensación.

Municipio	Pol.	Parc.	Ref. catastral	Superficie de la parcela	Número de recinto	Superficie del recinto
Porreres	12	62	07043A012000620000HW	5,7112 ha	1	5,7100 ha
	12	66	07043A012000660000HG	1,7358 ha	2	1,7300 ha
	12	68	07043A012000680000HP	10,1707 ha	3	7,8500 ha
	12	190	07043A012001900000HH	2,1442 ha	4	2,1400 ha
				19,7619	Total	17,43 ha



Superficie útil de cultivo:
 Recinto 1: 5,71 ha
 Recinto 2: 1,73 ha
 Recinto 3: 7,85 ha
 Recinto 4: 2,14 ha
 Total : 17,43 ha

Descripción gráfica de las parcelas

Resumen de uso de las cuatro parcelas en su conjunto, según el SigPac
 Polígono 12 – parcelas: 62 – 66 – 68 - 190

USO	SUPERFICIE TOTAL (HA)
Improductivo	0,7310
Pasto arbustivo	0,8996
Tierras arables	6,9497
Viñedo	7,0548
Zona urbana	0,0693
Viales	0,0071
Edificaciones	0,0139
Frutales de cáscara	0,0998
Forestal	0,3044
Frutos secos	3,6502
TOTAL	19,7619

Principales características de los recintos de las parcelas destinados a medida compensatoria:

POL-PARC	USO	Coef. regadío	Superficie del recinto (ha)	Superficie compensación (ha)
12 - 62	Pasto arbustivo	0	0,1237	0,1237
	Tierras arables	100	1,9276	1,9276
	Viñedo	0	3,6392	3,6392
12 - 66	Pasto arbustivo	0	0,0177	0,0177
	Viñedo	0	1,7180	1,7180
12 - 68	Pasto arbustivo	0	0,7582	0,7582
	Tierras arables	100	2,8779	2,8779
	Frutales de cáscara	0	0,0998	0,0998
	Frutos secos	0	3,6502	3,6502
12 - 190	Tierras arables	100	2,1442	2,1442
TOTAL				17,00

El titular de la finca Son Pinya quiere hacer una conversión de su finca, de modo que todos los recintos con un uso de tierras arables las quiere transformar a un nuevo cultivo de viñedos, del cual ya tiene un pequeño recinto en producción. De este modo, quiere unificar su producción y destinar toda la superficie agrícola de las cuatro parcelas a la producción de viñedo para vinificación.

PUESTA EN PRODUCCIÓN DE LAS TRES FINCAS

Las labores previas consisten en la preparación y acondicionamiento del terreno, en primer lugar se procederá a eliminar toda la vegetación existente, picado de las rocas y piedras, realizar una labor profunda para la eliminación de posibles capas impermeables de la tierra, aplicar una fertilización de fondo y por último realizar un par de pasadas con el cultivador. Una vez el suelo esté preparado, se realizarán las perforaciones para plantar los árboles según el marco de plantación establecido. Se recomienda realizar la plantación con una orientación norte – sur con la finalidad de que los arboles puedan captar el máximo de luz solar.

Técnicas de cultivo.

Para obtener buenos rendimientos es importante incorporar y realizar una serie de técnicas de cultivo importantes:

- Mantenimiento del suelo, permitiendo una capa vegetal espontánea evitando la posible erosión del suelo y a la vez mantener o aumentar los niveles de materia orgánica en el suelo.
- La poda, juega un papel muy importante en la producción de frutos, dando la forma y dimensión al árbol para que pueda captar el máximo de luz solar, y también mantener una correcta relación hoja/madera para obtener una buena distribución de nutrientes.
- La fertilización es importante para la obtención de buenos rendimientos.
- Control de plagas y enfermedades del cultivo, valoración de los posibles tratamientos para no afectar a la producción ni la calidad del fruto.
- Es importante poder mecanizar la recolección por ejemplo en el caso de la oliva, una vez el árbol ya sea adulto.

Toda la producción obtenida será comercializada a un transformador, previo acuerdo comercial con una cooperativa o industria de transformación agraria.

Finca 1 y finca 2. Cultivo de algarrobos

Se trata de un cultivo tradicional en la isla de Mallorca que recientemente la implantación de nuevos cultivos del algarrobo en la isla de Mallorca ha ido en aumento por ser un cultivo de mantenimiento relativamente fácil, con pocos gastos asociados y por ser muy tolerante a la sequía. Además, es un cultivo que presenta pocos problemas de plagas y enfermedades.

El fruto tiene un gran interés agroindustrial, presentando una importante diversificación comercial.

El marco de plantación recomendado es de 125-150 algarrobos/hectárea. El nuevo cultivo será en régimen de secano. Además se puede realizar el aprovechamiento tradicional de pastos con ganado ovino.

Todo el material vegetal adquirido para su siembra llevará todos los registros de sanidad vegetal que sean de obligado cumplimiento.

Finca 3. Cultivo de viñedos

Se trata de un cultivo bien extendido en la isla de Mallorca destinado a la elaboración de vinos ya sea con variedades autóctonas o no. Existen en la isla denominaciones de origen propias, además de la indicación geográfica "Vino de la tierra de Mallorca".

Para la implantación del se obtendrán las plantas en estaquillas con el portainjerto y el injerto de las variedades seleccionadas (pendientes de definir). El marco de plantación será de 2.5 x 1.5 m., y el porte mediante conducción en espaldera..

El sistema de riego va a ser localizado por goteo.

Las prácticas de cultivo serán las tradicionales que tiendan a conseguir uvas de buena calidad con rendimientos aceptables.

En cuanto al mantenimiento del suelo, el laboreo de las calles para el deshierbe se va a realizar de manera mecanizada mediante tractor. Se intentará en la menor medida, la utilización de herbicidas.

La fertilización se llevará a cabo, según las necesidades del cultivo.

Para el correcto mantenimiento de la planta y para conformar la plantación en vaso o espaldera, desde el primer momento habrá que realizar un tipo de poda determinada.

Se vigilará la sanidad vegetal de la planta en cuanto a plagas y enfermedades propia de la viña, y se hará el tratamiento oportuno, si procede.

La vendimia se realizará manualmente, con el mayor esmero, dedicando exclusivamente a la elaboración de los vinos protegidos la uva sana con el grado de maduración necesario y separando toda aquella que no esté en perfectas condiciones

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LA PUESTA EN PRODUCCIÓN DE LAS TRES FINCAS

Finalmente la compensación de la superficie ocupada por el parque solar fotovoltaico se resume de la siguiente manera:

- 33,0 hectáreas de nuevo cultivo de algarrobo
- 17,0 hectáreas de nuevo cultivo de viñedo para vinificación

Superficie total 50 hectáreas.

Cálculo del margen bruto (MB) y unidades de trabajo agrícola (UTA) de las tres fincas de compensación a la superficie ocupada por el parque solar fotovoltaico:

FINCA	CULTIVO	SECANO /REGADÍO	MB €/HA.	UTA/ HA	SUPERFICIE HA	MB	UTA
1	Algarrobo	secano	350	0,08	29,00	10.150 €	2,32
2	Algarrobo	Secano	350	0,08	4,00	1.400 €	0,32
3	Viñedo	Regadío	3.100	0,02	17	52.700 €	0,34
TOTAL						64.250 €	2,98

Las unidades de trabajo agrícola totales con la puesta en producción de las tres nuevas fincas son de 2,98 UTA. Lo que se traduce en un margen bruto de 64.250 €.

11.- CONSIDERACIÓN FINAL

Con todo lo expuesto anteriormente, junto con todos los documentos que acompañan a la presente memoria agronómica, se consideran suficientes para cumplir con el propósito de definir las características de la explotación objeto de estudio, además de todas las medidas de complementariedad o compensación que se llevaran a cabo, con la finalidad de obtener el informe favorable por parte de los organismos autonómicos competentes en materia de agricultura.

Alaior, a 10 de noviembre de 2022



Benita Pons Pons
Ingeniera Técnica Agrícola
Colegiada nº236 COITA Illes Balears

ANEJOS

1. ACUERDOS DE INTENCIÓN
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA DETERMINAR LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN FUNCIÓN DE SU VALOR AGRONÓMICO PARA LA INSTALACIÓN DE UN PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO

PROTOCOLO ACUERDO DE INTENCIONES NO VINCULANTE

El propósito de este PROTOCOLO es establecer ciertos entendimientos no vinculantes y ciertos compromisos vinculantes entre la mercantil Grup Triple O S.L, en adelante GTO, y la sociedad Sun Hive 94 SL, en adelante SH94, en la que SH94 realizará en la finca agrícola denominada S'Aguila propiedad de GTO una inversión significativa consistente en la plantación de 29 HA de algarrobo de acuerdo con las especificaciones por hectárea que se establecen en la factura proforma que se adjunta como documento nº1

A los efectos del presente PROTOCOLO SH94 y GTO se denominan a veces colectivamente como "partes" e individualmente como "parte".

Los términos de la inversión se establecerán más particularmente en uno o más acuerdos definitivos (colectivamente "Acuerdos definitivos") que serán acordados mutuamente por las partes. Este PROTOCOLO describe la transacción propuesta basándose en el entendimiento actual de cada una de las partes sobre las condiciones impuestas a SH94 por parte de la Administración competente en relación al proyecto promovido por SH94 de instalación de una planta fotovoltaica denominada PUNTIRO HIVEII

Los siguientes párrafos numerados del 1 al 3 de la Primera Parte constituyen un esquema general de la transacción propuesta, los acuerdos auxiliares clave y las condiciones importantes. Las disposiciones se incluirán en los acuerdos definitivos, pero en todos los casos estarán sujetas y condicionadas a que las partes lleguen a un entendimiento sobre los acuerdos definitivos y los términos y condiciones establecidos en los mismos.

Las partes declaran expresamente su intención de que el presente PROTOCOLO en su conjunto, y los párrafos 1 a 3 de la primera parte, en particular, no constituyen ni constituirán una obligación, contrato o acuerdo legal y vinculante entre ninguna de las partes, además estos párrafos no pretenden ser un resumen exhaustivo de todos los términos y condiciones de la inversión propuesta o de los Acuerdos Definitivos. Sin embargo, las partes tienen la intención expresa de que los párrafos 4 a 7 de la segunda parte del presente documento, una vez aceptados, constituyan los acuerdos de las partes con respecto a los procedimientos de negociación y preparación de los Acuerdos Definitivos.

PRIMERA PARTE DECLARACIÓN DE ENTENDIMIENTO NO VINCULANTE

1. Descripción de la inversión:

El proyecto de planta fotovoltaica que SH94 está tramitando requiere que por esa mercantil se ejecuten medidas complementarias de compensación consistentes en la plantación en una superficie de 29HA de un cultivo de algarrobos.

La mercantil GTO es propietaria de la finca denominada S'AgUILA d'en Cuart, en el TM de Lluçmajor y esta en condiciones de poner a disposición de SH94 las Ha requeridas, grafiadas en el plano que se adjunta como documento nº 2, en concreto:

Polígono	Parcela	Recinto	
31	15	5	
31	15	71	
31	15	14	
31	15	1	solo parte hasta completar 29 Ha en total)

La inversión antes mencionada alcanzará a la totalidad de las HA mencionadas en el párrafo anterior.

2. Preparación de Acuerdos Definitivos. Las partes negociarán los términos y comenzarán la preparación de los Acuerdos Definitivos que registrarán la inversión propuesta. Los Acuerdos Definitivos contendrán las representaciones, garantías, pactos, indemnizaciones y otros acuerdos habituales incluyendo, pero sin limitarse a ello:

1) declaraciones y garantías relacionadas con el poder y la autoridad de cada una de las partes para celebrar los Acuerdos Definitivos y cumplir sus obligaciones en virtud de ellos;

2) propiedad y título de GTO

3. Condiciones previas al cierre de la adquisición propuesta. Los Acuerdos Definitivos incluirán las condiciones habituales precedentes generalmente aplicables a una inversión de la naturaleza y magnitud de la transacción contemplada en el presente PROTOCOLO, cada una de las cuales deberá ser satisfecha antes de la formalización de la transacción contemplada en el mismo. En general, el cierre de la inversión propuesta y las obligaciones de cada una de las partes en virtud de los Acuerdos Definitivos estarán sujetos al cumplimiento de las condiciones suspensivas, que incluirán, entre otras, las siguientes:

SEGUNDA PARTE: ACUERDOS DE LAS PARTES SOBRE LOS PROCEDIMIENTOS DE NEGOCIACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS ACUERDOS DEFINITIVOS.

Una vez que cada parte ejecute las contrapartes de este PROTOCOLO, los siguientes párrafos 4 a 7 constituirán acuerdos legalmente vinculantes y ejecutables de las partes en cuanto a los procedimientos para la negociación y preparación de los Acuerdos Definitivos.

4. Confidencialidad. Mediante su firma a continuación, cada parte acuerda mantener en estricta confidencialidad toda la información relativa a los términos de la inversión propuesta. Si se da por terminada esta propuesta según lo dispuesto en el párrafo 7, cada parte, previa solicitud, devolverá sin demora a la otra parte todos los documentos, contratos, registros u otra información recibida por ella que revele o incorpore información confidencial de la otra parte. Las disposiciones del presente párrafo seguirán vigentes tras la terminación de los acuerdos establecidos en los párrafos 4 a 7

5. Divulgación pública. Ninguna de las partes hará ninguna divulgación pública ni emitirá ningún comunicado de prensa relativo a la existencia de este PROTOCOLO o sin haber obtenido previamente el consentimiento de las otras partes, y que no sean incompatibles con la pronta realización de las transacciones contempladas en este PROTOCOLO. Las disposiciones del presente párrafo seguirán vigentes después de la terminación de los acuerdos establecidos en los párrafos 4 a 7

6. Descargo de responsabilidad. Salvo por la violación de cualquier disposición de confidencialidad del presente documento, ninguna de las partes en este PROTOCOLO tendrá responsabilidad alguna ante ninguna otra parte por las responsabilidades, pérdidas, daños (ya sean especiales, incidentales o consecuentes), costos o gastos en que incurra la parte en caso de que se pongan fin a las negociaciones entre las partes, según lo dispuesto en el párrafo 7

Salvo en la medida en que se disponga lo contrario, en cualquier acuerdo definitivo concertado por las partes, cada una de ellas será responsable exclusivamente de sus propios gastos independientemente de que se lleve a cabo o no alguna de las transacciones contempladas en el presente PROTOCOLO.

7. Terminación. Salvo lo dispuesto en los párrafos 4 a 7 de la Segunda Parte, cada una de las partes reafirma por la presente su intención de que el presente PROTOCOLO en su conjunto y los párrafos 1 a 3, en particular, no pretenden constituir, ni constituirán, una obligación, contrato o acuerdo legal y vinculante entre cualquiera de las partes, y no pretenden que ninguna de las partes se fíe de ellos para constituirlos. En consecuencia, las partes acuerdan que cualquiera de las partes en este PROTOCOLO puede retirarse unilateralmente de la negociación o el trato en cualquier momento, por cualquier razón o sin ella, a discreción de la parte que se retire, notificando a la otra parte su retirada por escrito.

Tras la aceptación de las disposiciones vinculantes del presente PROTOCOLO (las disposiciones establecidas en los párrafos 4 a 7)por cada una de las partes, éstas negociarán de buena fe para preparar y concertar los acuerdos Definitivos que rijan la adquisición y la venta propuestas, con sujeción a las disposiciones de terminación establecidas en el párrafo 7.

Palma de Mallorca, a 4 de noviembre de 2022

Grup Triple O, S.L.

Cristóbal Cuart

42955296J Firmado
digitalmente por
CRISTOBAL
CUART (R:
B07271554)
Fecha: 2022.11.04
13:08:25 +01'00'

HIVE Energy

Gerardo Ruiz

GERARDO Firmado
digitalmente por
GERVASIO
O|RUIZ|
SCHAFFER
Fecha: 2022.11.04
20:11:53 +01'00'



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 07031A031000150000EQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

87 Polígono 31 Parcela 15
S'AGUILA. LLUCMAJOR [ILLES BALEARS]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 2.443 m2

Año construcción: 2001

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	305
AGRARIO	1/00/02	379
AGRARIO	1/00/03	457
AGRARIO	1/00/04	382
AGRARIO	1/00/05	55
AGRARIO	1/00/06	680
AGRARIO	1/00/07	79
AGRARIO	1/00/08	106

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	C- Labor o Labradío seco	03	97.360
b	AM Almendro seco	02	16.541
c	MM Pinar maderable	03	629.626
d	F- Frutales seco	03	16.835
e	C- Labor o Labradío seco	03	27.352
f	MT Matorral	00	19.737
g	C- Labor o Labradío seco	03	135.822
h	MT Matorral	00	334.486
i	C- Labor o Labradío seco	04	46.756
j	C- Labor o Labradío seco	03	582.211
k	MT Matorral	00	68.461
l	C- Labor o Labradío seco	04	6.141
m	MT Matorral	00	273.442
n	I- Improductivo	00	262

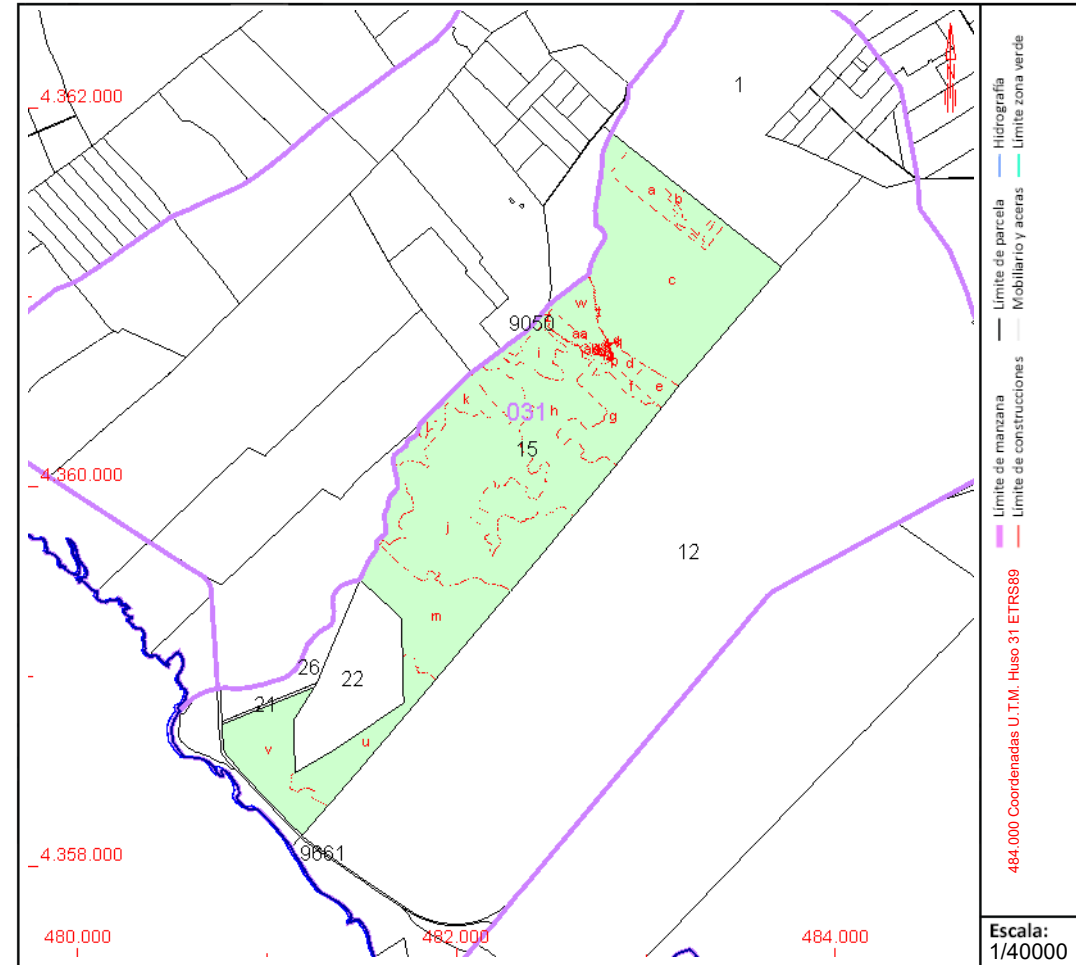
Continúa en páginas siguientes

PARCELA

Superficie gráfica: 2.660.884 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 07031A031000150000EQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

Cultivo (Continuación)

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
p	I- Improductivo	00	222	q	I- Improductivo	00	266
r	I- Improductivo	00	113	s	I- Improductivo	00	261
t	I- Improductivo	00	1.246	u	C- Labor o Labradío secoano	03	129679
v	MT Matorral	00	191.993	w	MM Pinar maderable	03	52676
z	MT Matorral	00	4.863	aa	I- Improductivo	00	20548
ab	MT Matorral	00	1.542				

ACUERDO DE INTENCIONES
para la realización de las medidas agroambientales

- Jose Coll Vallori y Juana Alomar Vallori
- Sun Hive 94, S.L.

En Selva, a 11 de octubre de 2022

Selva, a 11 de Octubre de 2022

REUNIDOS

De una parte

D^a. Jose Coll Vallori, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio en Selva, pol 10 parcela 78, con nº de DNI:41.348.444x, casado con Juana Alomar Rubert, mayor de edad, nacionalidad española con el mismo domicilio y con nº de DNI:78.188.913E. Actuando ambos en su propio nombre y derecho. En adelante "la **Propiedad**".

Y de otra parte

Don **Luis Martínez Hermida**, mayor de edad, de nacionalidad española, soltero, con domicilio a estos efectos en la Calle Reyes Católicos 31, 2ªA, 03003 Alicante y Documento Nacional de Identidad número 48363016L, en vigor. Actúa en nombre y representación de la entidad denominada "**SUN HIVE 94 SL.**", de nacionalidad española, domiciliada en la Calle Reyes Católicos número 31 2ªA y con C.I.F. número B16721904, constituida por tiempo indefinido ante el Notario de Alicante, Don Jesús María Izaguirre Ugarte, el 19 de junio de 2020 con el número 1121 de su protocolo. Tiene por objeto social la producción, transporte y distribución de energía eléctrica a través de cualquiera de las formas o procedimientos posibles, así como el diseño, promoción, construcción y explotación de parques productores de energía renovable. El Sr. Martínez Hermida ejerce esta representación en virtud de su cargo de administrador único, cargo para el que ha sido nombrado en la escritura de constitución anteriormente referida. En adelante, el "**Promotor**".

La Propiedad y el Promotor serán denominados, conjuntamente, como las "**Partes**" e indistintamente cualquiera de ellos como la "**Parte**".

EXPONEN

- Que la Propiedad manifiesta ser titular del pleno dominio de la siguiente finca situada en Selva(en adelante, la "**Finca**"): **C'an Costa** en el término municipal de Selva).

Finca Registral 07022000246250, 07022000246267 y 070220000246281, que está compuesta por la siguiente parcela catastral:

- Referencia catastral: 07058A010000780000KB

Término municipal: Selva

Polígono: 10

Parcela: 78

Recintos donde se realizarán las plantaciones: Recinto 1, 0,3376 Ha. Recinto 2, 0,7981 Ha. Recinto 5, 0,3589 Ha. Recinto 7, 0,1286 Ha. Recinto 8, 0,7467 Ha. Recinto 9, 0,6339 Ha. de algarrobo. Total superficie destinados a plantar de árboles: 40.038 metros cuadrados.

La Propiedad manifiesta que la Finca se encuentra libre de cualquier tipo de contaminación ambiental y que no se ha iniciado procedimiento administrativo o jurisdiccional al respecto.

A efectos identificativos, se adjunta como **Anexo 1** a este Acuerdo, planos de la Finca.

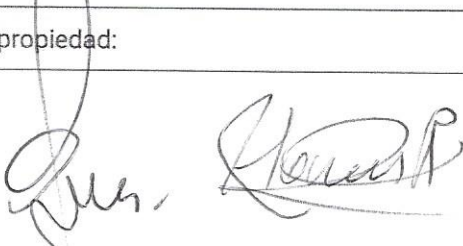
Que el Promotor está proyectando una planta de energía solar fotovoltaica para su posterior explotación de la misma, denominada Planta Fotovoltaica "PUNTIRÓ HIVE II" ubicada en el término municipal de Palma, Palma de Mallorca (la "**Planta**"), de 50 Ha de superficie,

ACUERDO DE INTENCIONES

Conforme al correspondiente estudio de impacto ambiental y siguiendo las indicaciones de la "Instrucción 2/2021 de 5 de octubre de 2021, de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación se hace necesario ejecutar medidas complementarias de compensación consistentes en la sustitución de un cultivo de siembra convencional por un cultivo perenne mediante el plantado de almendros, algarrobos, o similar en una superficie de igual tamaño al que ocupa la Planta Fotovoltaica y de una explotación ajena con la que se ha alcanzado un agrocompromiso.

Que las Partes han acordado celebrar el presente acuerdo a fin de que el Promotor pueda cumplir con los requerimientos que le son exigibles por la instrucción citada, para lo cual la Propiedad tiene la intención de aportar 4 Ha para tal fin, quedando pendiente de negociación y fijado de la cantidad económica a percibir por ha. los cuales deberá sufragar el promotor.

En virtud de lo anterior, todas las Partes, reconociéndose la capacidad legal necesaria para este acto, suscriben el presente Acuerdo de intenciones.

La propiedad:	El Promotor Sun Hive 94, S.L.
<ul style="list-style-type: none">••••••  <p>D. Jose Coll Vallori Dña. Juana Alomar Rubert</p>	<p>D. Luis Martínez Hermida</p>



SIGPAC

ORTOFOTO Y PARCELARIO SUPERPUESTO

DATUM: WGS84

HUSO: 31

ESCALA: 1 : 4000

FECHA DE IMPRESIÓN

10/10/2022



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE INCA N° 2
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS

Inca, 11 de octubre de 2022

FINCA DE SELVA N°: 3973
Código Registral Único: 07022000246281

DATOS REGISTRALES

Tomo: 2959 Libro: 164 Folio: 97 Inscripción: 4

DESCRIPCION

RÚSTICA:Tierra secano e indivisible, llamada S'OLIVA, en término de Selva, de cabida dos cuartones y treinta y dos destres y medio, o sean cuarenta y una áreas diecisiete centiáreas y linda: Norte, tierra de Bernardo Rubert; Sur, la de Bartolomé Alzina; Este, la de Bartolomé Truyol; y Oeste, otra de Bartolomé Alzina.

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: DOÑA JUANA ALOMAR RUBERT
N.I.F.....: NO CONSTA
Naturaleza del Derecho.: Pleno dominio
Carácter.....: Privativo
Participación.....: 1/2 (50,00000%)
Inscripción.....: 4ª de fecha 05 de mayo de 1982
Título: compraventa, en escritura autorizada el día 20 de enero de 1981, ante el Notario de Inca, Don Miguel Fé Corró

Nombre.....: DON JOSE COLL VALLORI
C.I.F.....: NO CONSTA
Naturaleza del Derecho.: Pleno dominio
Carácter.....: Privativo
Participación.....: 1/2 (50,00000%)
Inscripción.....: 4ª de fecha 05 de mayo de 1982
Título: compraventa, en escritura autorizada el día 20 de enero de 1981, ante el Notario de Inca, Don Miguel Fé Corró

GRAVADA con las siguientes cargas:

NO hay cargas registradas

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

Los datos consignados en la presente nota informativa se refieren al día de hoy, antes de la apertura del Libro Diario.

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE INCA N° 2
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS

Inca, 11 de octubre de 2022

FINCA DE SELVA N°: 2173
Código Registral Único: 07022000246267

DATOS REGISTRALES

Tomo: 2959 Libro: 164 Folio: 93 Inscripción: 5

DESCRIPCION

RÚSTICA: Tierra secano e indivisible, llamada S'OLIVA o CAN FLAUTA, en término de Selva, de cabida un cuartón, o sean diecisiete áreas setenta y cinco centiáreas y linda: Norte, tierra de Margarita Ramis; Sur, la de Bartolomé Alzina; Este, la de Miguel Saurina; y Oeste, la de herederos de Miguel Saurina.

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: DOÑA JUANA ALOMAR RUBERT
N.I.F.....: NO CONSTA
Naturaleza del Derecho.: Pleno dominio
Carácter.....: Privativo
Participación.....: 1/2 (50,00000%)
Inscripción.....: 5ª de fecha 05 de mayo de 1982
Título: compraventa, en escritura autorizada el día 20 de enero de 1981, ante el Notario de Inca, Don Miguel Fé Corró

Nombre.....: DON JOSE COLL VALLORI
C.I.F.....: NO CONSTA
Naturaleza del Derecho.: Pleno dominio
Carácter.....: Privativo
Participación.....: 1/2 (50,00000%)
Inscripción.....: 5ª de fecha 05 de mayo de 1982
Título: compraventa, en escritura autorizada el día 20 de enero de 1981, ante el Notario de Inca, Don Miguel Fé Corró

GRAVADA con las siguientes cargas:

NO hay cargas registradas

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

Los datos consignados en la presente nota informativa se refieren al día de hoy, antes de la apertura del Libro Diario.

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE INCA N° 2
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS

Inca, 11 de octubre de 2022

FINCA DE SELVA N°: 1379
Código Registral Único: 07022000246250

DATOS REGISTRALES

Tomo: 2959 Libro: 164 Folio: 89 Inscripción: 11

DESCRIPCION

RÚSTICA: Tierra, en la que existe una casa de labor, con cochera y otras dependencias, llamada CAN COSTA, en término de Selva, de cabida cinco cuarteradas y ciento cincuenta y dos destres, o sean trescientas ochenta y una áreas diez centiáreas, y linda: Norte, con tierra de Miguel Saurina, Bartolomé Llabrés, Miguel Rubert y otra; Sur, con el camino antiguo de Campanet; Este, con camino de Caimari; y Oeste, tierra de herederos de Massip y Vich, después de Joaquin Gelabert, mediante un camino nuevamente abierto.

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: DOÑA JUANA ALOMAR RUBERT
N.I.F.....: NO CONSTA
Naturaleza del Derecho.: Pleno dominio
Carácter.....: Privativo
Participación.....: 1/2 (50,00000%)
Inscripción.....: 11ª de fecha 05 de mayo de 1982
Título: compraventa, en escritura autorizada el día 20 de enero de 1981, ante el Notario de Inca, Don Miguel Fé Corró

Nombre.....: DON JOSE COLL VALLORI
C.I.F.....: NO CONSTA
Naturaleza del Derecho.: Pleno dominio
Carácter.....: Privativo
Participación.....: 1/2 (50,00000%)
Inscripción.....: 11ª de fecha 05 de mayo de 1982
Título: compraventa, en escritura autorizada el día 20 de enero de 1981, ante el Notario de Inca, Don Miguel Fé Corró

GRAVADA con las siguientes cargas:

NO hay cargas registradas

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

Los datos consignados en la presente nota informativa se refieren al día de hoy, antes de la apertura del Libro Diario.

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

Palma de Maiorca, a 12 de Agosto de 2022

ACUERDO

En una parte

Don Miguel Barceló Ramonell, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio en Calle Ocho de Febrero, nº 41 de 08004 MAIÓRICA. Actúa en su propio nombre y derecho. En adelante "la Propiedad".

Y de otra parte

Don Luis Martínez Herrada, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio en Calle...

ACUERDO DE INTENCIONES para la realización de las medidas agroambientales

- (1) Miguel Barceló Ramonell
- (2) Sun Hive 94, S.L.

En Palma, a 12 de AGOSTO de 2022

DISPOSICIÓN

- (1) Que la Propiedad sea objeto del pleno dominio de la siguiente finca...

Finca Agrícola nº 1000 Sun Pinya (ver escritura de propiedad), que está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1000/2000/1000/1000.

Con firma y Certificación electrónica

Palma de Mallorca, a 12 de Agosto de 2022

REUNIDOS

De una parte

D^a. Miguel Barceló Ramonell, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio en calle Orell 38 de Porreres, con nº de DNI: 42954443Y. Actuando en su propio nombre y derecho. En adelante "la **Propiedad**".

Y de otra parte

Don **Luis Martínez Hermida**, mayor de edad, de nacionalidad española, soltero, con domicilio a estos efectos en la Calle Reyes Católicos 31, 2^aA, 03003 Alicante y Documento Nacional de Identidad número 48363016L, en vigor. Actúa en nombre y representación de la entidad denominada "**SUN HIVE 94 SL.**", de nacionalidad española, domiciliada en la Calle Reyes Católicos número 31 2^aA y con C.I.F. número B16721904, constituida por tiempo indefinido ante el Notario de Alicante, Don Jesús María Izaguirre Ugarte, el 19 de junio de 2020 con el número 1121 de su protocolo. Tiene por objeto social la producción, transporte y distribución de energía eléctrica a través de cualquiera de las formas o procedimientos posibles, así como el diseño, promoción, construcción y explotación de parques productores de energía renovable. El Sr. Martínez Hermida ejerce esta representación en virtud de su cargo de administrador único, cargo para el que ha sido nombrado en la escritura de constitución anteriormente referida. En adelante, el "**Promotor**".

La Propiedad y el Promotor serán denominados, conjuntamente, como las "**Partes**" e indistintamente cualquiera de ellos como la "**Parte**".

EXPONEN

- (A) Que la Propiedad manifiesta ser titular del pleno dominio de la siguiente finca situada en Porreres (en adelante, la "**Finca**"): Predio Son Pinya en el término municipal de Porreres), que consta de las siguientes parcelas

Finca Registral Predio Son Pinya (ver escritura de propiedad), que está compuesta por las siguientes parcelas catastrales:

- Referencia catastral: 07043A012000660000HG
(Ver Anexo 4. Certificación catastral).

Término municipal: PORRERES

Polígono: 12

Parcela: 66

- Referencia catastral: 07043A012001900000HH
(Ver Anexo 4. Certificación catastral).

Término municipal: PORRERES

Polígono: 12

Parcela: 190

- Referencia catastral: 07043A012000620000HW
(Ver Anexo 4. Certificación catastral).

Término municipal: PORRERES

Polígono: 12

Parcela: 62

- Referencia catastral: 07043A012000870000HS
(Ver Anexo 4. Certificación catastral).

Término municipal: PORRERES

Polígono: 12

Parcela: 87

- Referencia catastral: 07043A012000680000HP
(Ver Anexo 4. Certificación catastral).

Término municipal: PORRERES

Polígono: 12

Parcela: 68

Parcelas donde se realizarán las plantaciones:

Parcela 66 1,73 ha de viñedo

Parcela 190 2,14 ha de viñedo

Parcela 62 5,71 ha de viñedo

Parcela 68 7,85 ha de viñedo

Total superficie destinados a plantar de viñedo: 17,43 ha (174.300 metros cuadrados.)

La Propiedad manifiesta que la Finca se encuentra libre de cualquier tipo de contaminación ambiental y que no se ha iniciado procedimiento administrativo o jurisdiccional al respecto.

A efectos identificativos, se adjunta como **Anexo 1** a este Acuerdo, planos de la Finca.

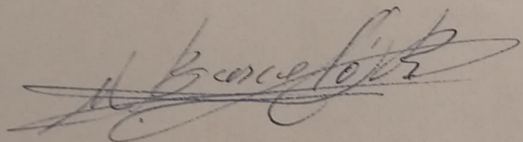
Que el Promotor está proyectando una planta de energía solar fotovoltaica para su posterior explotación de la misma, denominada Planta Fotovoltaica "PUNTIRÓ HIVE II" ubicada en el término municipal de Palma, Palma de Mallorca (la "**Planta**"), de 50 Ha de superficie,

ACUERDO DE INTENCIONES

Conforme al correspondiente estudio de impacto ambiental y siguiendo las indicaciones de la "Instrucción 2/2021 de 5 de octubre de 2021, de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación se hace necesario ejecutar medidas complementarias de compensación consistentes en la sustitución de un cultivo de siembra convencional por un cultivo perenne mediante el plantado de almendros, algarrobos, o similar en una superficie de igual tamaño al que ocupa la Planta Fotovoltaica y de una explotación ajena con la que se ha alcanzado un agrocompromiso.

Que las Partes han acordado celebrar el presente acuerdo a fin de que el Promotor pueda cumplir con los requerimientos que le son exigibles por la instrucción citada, para lo cual la Propiedad tiene la intención de aportar 17,4 Ha para tal fin.

En virtud de lo anterior, todas las Partes, reconociéndose la capacidad legal necesaria para este acto, suscriben el presente Acuerdo de intenciones.

La propiedad:	El Promotor Sun Hive 94, S.L.
 D ^a . XXXXXXXXXXXX	D. Luis Martínez Hermida



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 07043A012000620000HW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 12 Parcela 62
SON PAU. PORRERES [ILLES BALEARS]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

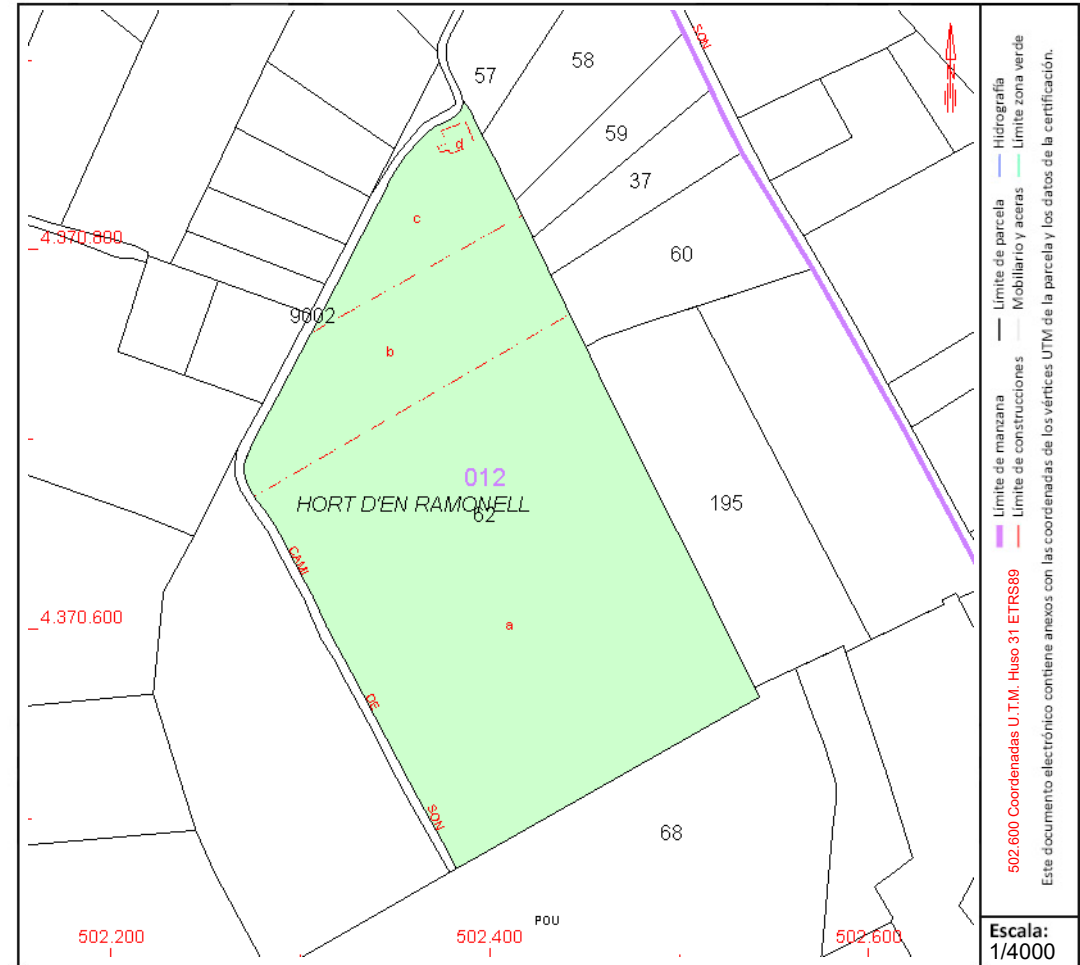
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	CR Labor o labradío regadío	02	42.001
b	V- Viña secano	01	9.988
c	CR Labor o labradío regadío	02	4.932
d	I- Improductivo	00	193

PARCELA

Superficie gráfica: 57.113 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 07043A012000680000HP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 12 Parcela 68
S PINYA. PORRERES [ILLES BALEARS]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

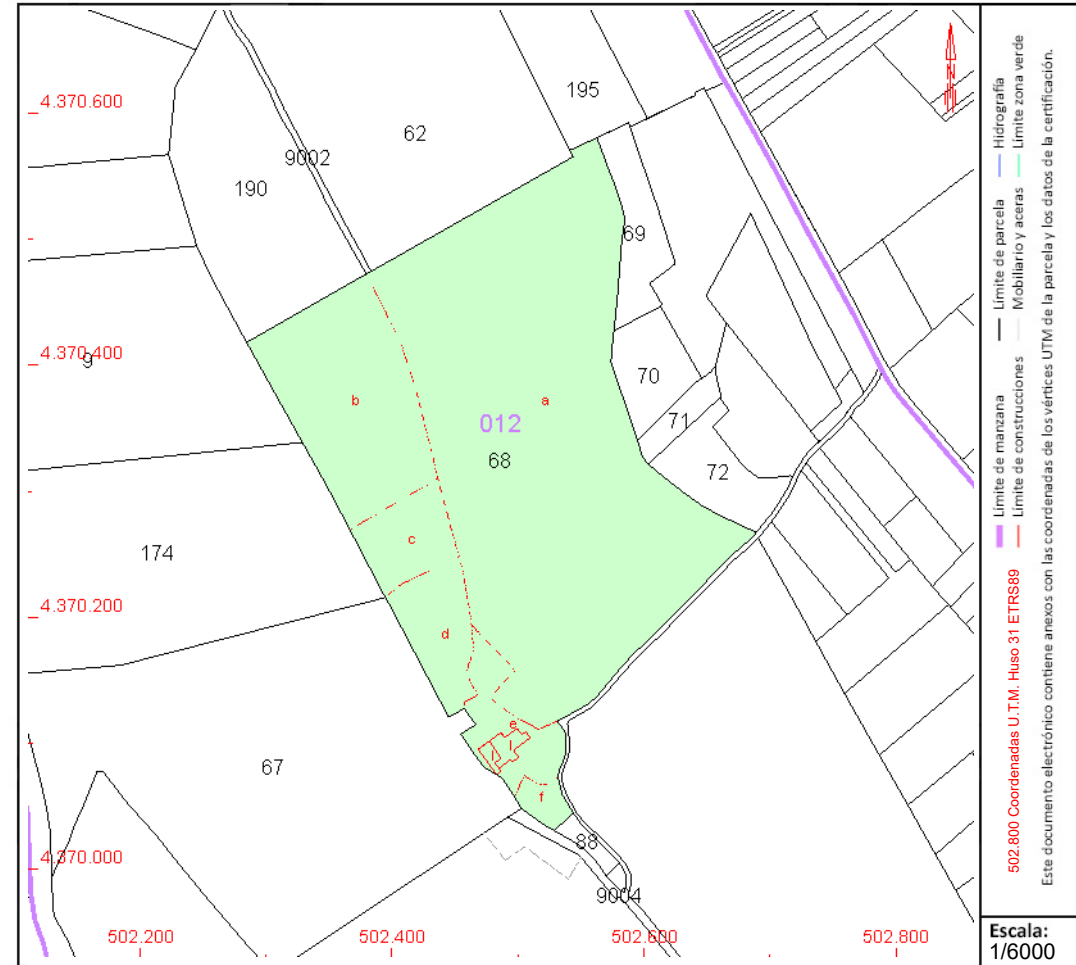
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	C- LABOR O LABRADÍO SECANO	06	69.272
b	V- VIÑEDO VINIFICACION	01	16.797
c	AM ALMENDROS	04	4.407
d	MT MATORRAL	02	5.127
e	E- ERIAL A PASTOS	01	4.231
f	MT MATORRAL	02	1.180

PARCELA

Superficie gráfica: 101.706 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

N.º 515

A 23 de septiembre de 1.988

COPIA DE ...

TOTES LES FINQUES
D'AQUESTA ESCRITURA

Jamen les parcel·les
68
87 ||

del pol. 12

DOÑA COLOMA RAMONELL OBRADOR,

a favor de:

DON MIGUEL BARCELO RAMONELL.

Ante

D. Sebastián Antich Verdera

Notario del Ilustre Colegio de Baleares, con residencia
en Porreres

Hospital, 5 - 1.º - Tl. 64 72 99



OK7047509

NUMERO QUINIENTOS QUINCE.-----

----- DONACION -----

En Porreres, mi residencia, a veinte y tres de //
septiembre de mil novecientos ochenta y ocho.-----

Ante mí, SEBASTIAN ANTICH VERDERA, Notario del //
Ilustre Colegio de Baleares, -----

----- COMPARECEN: -----

DOÑA COLOMA RAMONELL OBRADOR, de 63 años de edad,
viuda, sin profesión especial, vecina de esta villa,
domiciliada en la calle Orell, nº 38, con D.N.I. núme
ro 41.196.913.-----

Y su hijo, DON MIGUEL BARCELO RAMONELL, mayor de
edad, soltero, protésico, de iguales vecindad y domi-
cilio que su madre, con D.N.I. 42.954.443.-----

Les conozco, intervienen en su propio nombre y de
recho y tienen, a mi juicio, la capacidad civil sufi-
ciente para otorgar esta escritura de donación, y ---

----- E X P O N E N: -----

I.- Que doña Coloma Ramonell Obrador es dueña de
las siguientes fincas: -----

1.- RUSTICA: Porción de tierra, secano y divisible, sita en el término municipal de Porreres, llamada SON PIÑA y también EL RAFAL NOU, sembradío y arbolado, con casa rústica y otras dependencias, mide // diez y seis hectáreas, diez y seis áreas, nueve centiáreas, aproximadamente. Lindaba, según el título: Norte, tierras de D^a. Catalina y D. Salvador Soler Verd, sucesores de D. Salvador Soler Barceló y de D. Juan / Servera; Sur, las de D^a. Catalina Soler y D. Nicolás Soler Verd, con camino y tierras de de D. Salvador Soler Barceló y establecedores de predio Son Pau; y al Oeste, camino y en parte con una porción conocida por quintana de D. Nicolás Soler y tierras de Jaime Sitjar.-----

Con sus linderos debidamente rectificadas y puestos al día, dicha finca descrita se delimita así: Norte, tierras del compareciente D. Miguel Barceló Ramonell; Sur, la finca que se describirá seguidamente; / Este, tierras de Poncio Bover Juliá, las de Antonio // Sastre Cerdá y las de Francisca Trobat Barceló; y al Oeste, con camino y porción conocida por quintana.---

INSCRIPCION: Se ignoran los datos registrales de / la descrita finca. -----

VALOR: Ocho millones quinientas mil pesetas.-----



OK7047510

2.- RUSTICA: Suerte de tierra, secano e indivisible, labrantía, sita en este término, llamada SON PIÑA, de extensión dos cuarteradas, treinta y seis destres, o ciento cuarenta y ocho áreas, cuarenta y cinco // centiáreas y una fracción. Linda: al Norte con la finca anteriormente descrita, antes sucesores de Salvador Soler; Sur, la finca que seguidamente se describirá; Este, tierras de Francisco Mulet; y al Oeste, con camino.-----

INSCRIPCION: Tomo 2479, libro 205 de Porreres, folio 74 vuelto, finca 9.017.-----

VALOR: Setecientas mil pesetas.-----

3.- RUSTICA: Porción de tierra, secano e indivisible, sita en este término, igualmente llamada SON PIÑA, de extensión una cuarterada y trescientos cinco // destres, igual a ciento veinticinco áreas, veinte centiáreas. Linda: al Norte con la finca últimamente descrita; Este, tierras de José Sitjar y otros dueños; / Sur, de D. Miguel Soler Sala, hoy sus herederos; y al Oeste, camino.-----



CLASE 8ª



OK7047511

ca de herederos de Guillermo Barceló Tomás; y al Oeste, el predio Els Mojós y tierras de Miguel Soler.---

INSCRIPCION: Folio 29, libro 199 de Porreres, finca 8.528.-----

VALOR: Un millón trescientas mil pesetas.-----

TITULO: Adquirió las cinco fincas descritas, por herencia de su padre D. Gabriel Ramonell Mora y se // las adjudicó mediante escritura autorizada por el Notario que fué de esta residencia don Bartolomé Torres Serra, el 1 de septiembre de 1964. -----

II.- Y previo lo expuesto, los comparecientes ---

----- O T O R G A N: -----

PRIMERO.- Doña Coloma Ramonell Obrador, con reserva del usufructo vitalicio, DONA a su hijo don Miguel Barceló Ramonell las fincas descritas en la parte expositiva de esta escritura.-----

SEGUNDO.- Declara la señora donante que le restan bienes suficientes para vivir con arreglo a sus circunstancias y que esta donación no se hace en fraude de acreedores ni en perjuicio de legítimas.-----

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA DETERMINAR LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN FUNCIÓN DE SU VALOR AGRONÓMICO PARA LA INSTALACIÓN DE UN PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO

SEGÚN LA INSTRUCCIÓN 2/2021 DE 5 DE OCTUBRE DE 2021, DEL
DIRECTOR GENERAL DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y DESARROLLO
RURAL

LOCALIZACIÓN	POLÍGONO 37 – PARCELA 211
PARAJE	<i>HORT DE PUNTIRÓ</i>
MUNICIPIO	PALMA DE MALLORCA
PROMOTOR	SUN HIVE 94, S.L.

SEPTIEMBRE 2022



Benita Pons
INGENIERA TÉCNICA AGRÍCOLA

Benita Pons Pons
Ingeniera Técnica Agrícola
Telf. 620400232
benitapons@gmail.com

ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES.....	3
2.- OBJETO.....	3
3.- AGENTES.....	4
3.1 Promotor.....	4
3.2 Titular de la parcela.....	4
3.3 Técnico redactor.....	4
4.- NORMATIVA APLICABLE.....	4
5.- EMPLAZAMIENTO.....	4
6.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PARCELA.....	6
6.1 Localización del parque solar fotovoltaico en la parcela.....	9
7.- CLASIFICACIÓN DE LA PARCELA SEGÚN NORMATIVA URBANÍSTICA.....	10
8.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD AGRÍCOLA EN LA PARCELA.....	13
9.- CLASIFICACIÓN DE LA PARCELA EN FUNCIÓN DE SU VALOR	
AGRONÓMICO.....	14
9.1 Profundidad del suelo.....	14
9.2 Sistema de cultivo.....	17
9.3 Precipitación anual.....	17
9.4 Pendiente.....	17
9.5 Textura.....	19
9.6 Afloramientos rocosos superficiales.....	19
9.7 Fragmentos gruesos	20
9.8 Encharcamiento.....	22
9.9 Salinidad.....	22
9.10 Carbonato cálcico.....	22
9.11 Cuadro resumen.....	22
10.- CONSIDERACIÓN FINAL.....	23

ANEXOS

1. FICHA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE LA PARCELA D. G DE CATASTRO
2. FICHA DATOS PARCELA SIGPAC
3. RESULTADOS ANALISIS LABORATORIO

1.- ANTECEDENTES

El Capítulo III de la Ley Agraria de les Illes Balears regula las energías renovables en las explotaciones agrarias, concretamente el artículo 36.1 establece que *“las administraciones públicas de las Illes Balears, especialmente las competentes en materia de energía y de agricultura, deben fomentar la integración de las energías renovables en la estructura productiva de las explotaciones agrarias, y establecer las condiciones jurídicas y socioeconómicas necesarias para fomentar y comercializar las energías renovables, con las medidas correctoras, protectoras o compensatorias que minimicen sus impactos ambientales”*.

Además, en el artículo 118 de la misma Ley Agraria, en referencia al *Régimen de infraestructuras y dotaciones en suelo rústico y los usos atípicos* (no agrícolas) menciona que *“las administraciones públicas priorizan el uso de terrenos de baja actividad agrícola, marginales o degradados, sin valor natural, paisajístico o edafológico, en la implantación de nuevas infraestructuras y equipamientos públicos o privados. En caso de que no sea posible la instalación en estos terrenos, se preverá una integración efectiva con la actividad agraria”*

Además, el mismo artículo cita que los procedimientos de declaración de interés general o de utilidad pública de los proyectos de instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energías renovables que ocupen más de 4 ha en total, incluyendo las instalaciones auxiliares, el órgano competente en materia de agricultura debe informar de manera preceptiva y vinculante sobre las características previstas anteriormente en cuanto a las características del terreno.

Por todo ello, el 5 de octubre de 2021, se publica la Instrucción 2/2021 del director general de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural sobre los criterios para la emisión de informes para la instalación de parques fotovoltaicos en suelo rústico en las Illes Balears. En dicha instrucción se establece una clasificación de los suelos rústicos de acuerdo a unos parámetros agronómicos y de valor edafológico. En su Anexo I se clasifican los suelos en seis niveles en función de su valor agronómico. Para la determinación de dicha clasificación, los métodos de comprobación de los distintos parámetros serán los medidos y observados en el terreno, consultados al titular de la explotación y los determinados en laboratorio.

En el caso que nos ocupa, se trata de una instalación de producción de energía renovable mediante la energía solar fotovoltaica en una parcela rústica del término municipal de Palma, y con una extensión de la instalación superior a las 4 ha (47 ha aproximadamente). La parcela en cuestión (polígono 37 parcela 211) forma parte de una explotación agraria.

2.- OBJETO

El objeto de la presente memoria consiste en **identificar y clasificar el suelo** de la parcela donde se pretende llevar a cabo la instalación de un parque solar fotovoltaico en función de su valor agronómico, conforme a los parámetros agronómicos y de valor edafológico que son los utilizados para determinar los criterios establecidos en el Anexo I de la Instrucción 2/2021 del director general de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural de les Illes Balears.

Se trata de la **parcela 37 del polígono 211** del término municipal de **Palma de Mallorca**.

3.- AGENTES

Promotor:

Proyecto: Parque Solar Fotovoltaico Puntiró II Hive

SUN HIVE 94, S.L.
Dirección: c/Reyes Católicos, 31 2ªA
Localidad: Alicante
Código Postal: 03003
C.I.F. B16721904

Titular de la parcela:

White Light Energy, S.L.
C.I.F.: B87460705

Técnico redactor del documento:

Benita Pons Pons
Dirección: c/de Ciutadella, 30
Localidad: Alaior
Código Postal: 07730
N.I.F.: 41.503.383-K
Teléfono: 620400232
Dirección email: benetapons@gmail.com
Titulación: Ingeniera Técnica Agrícola
Colegiada número: 236
Colegio: Colegio Oficial Ingenieros Técnicos Agrícolas de les Illes Balears

4.- NORMATIVA APLICABLE

- Instrucción 2/2021, de 5 de octubre de 2021, del director general de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural sobre los criterios para la emisión de informes para la instalación de parques fotovoltaicos en suelo rústico.
- Ley 3/2019, de 31 de enero, Agraria de las Illes Balears
- Plan Territorial Insular de Mallorca

5.- EMPLAZAMIENTO

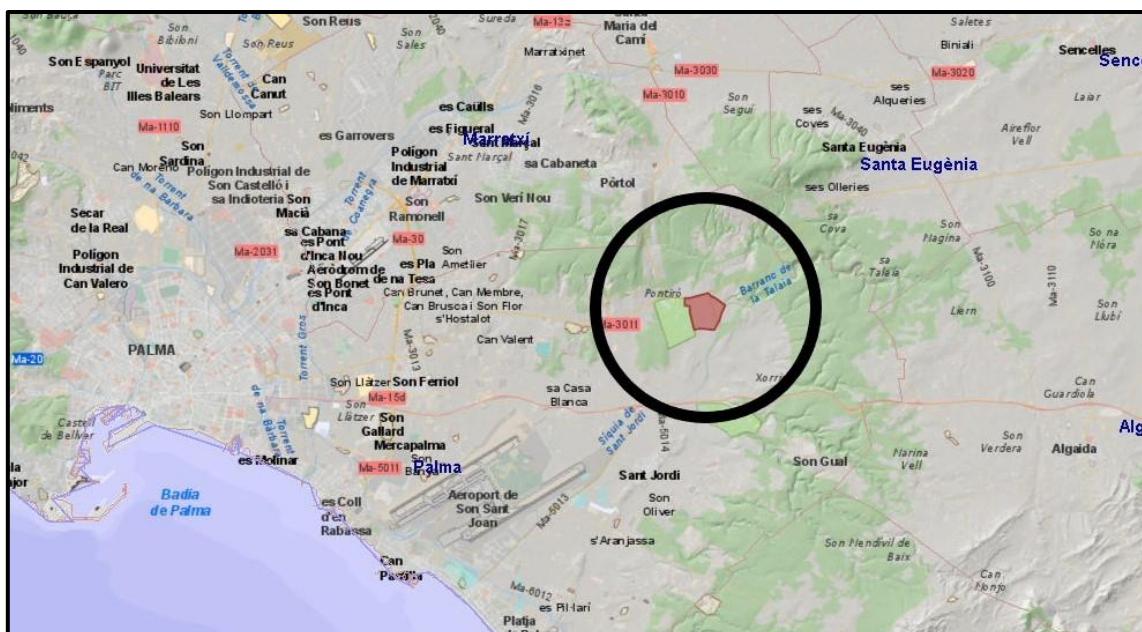
La parcela objeto de estudio se encuentra en la zona occidental de la isla, en el término municipal de Palma.



Localización de la parcela. Fuente IDEIB

Se trata de la **parcela 37 del polígono 211** clasificada como rústica y con un uso principal agrario. Su referencia catastral es **07040A037002110000RJ** y se encuentra en el paraje denominado **S'Hort de Puntiró**. Tiene una superficie total de **532.298 m2 (53,2298 ha)**.

Su acceso tiene lugar por la carretera MA-3011 de Palma, denominada también *carretera Vella de Sineu*, a la altura del km 10,30.



Localización de la parcela. Fuente IDEIB

6.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PARCELA

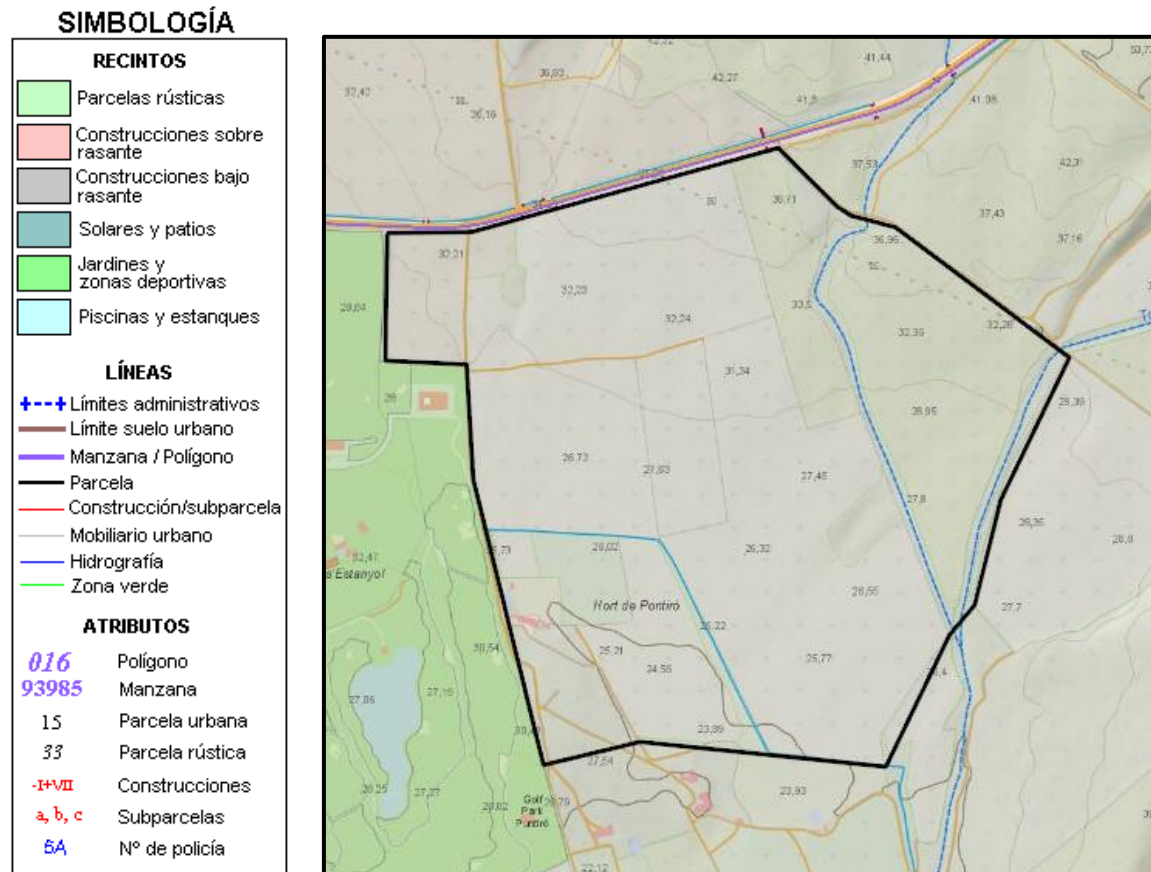
La parcela 37 del polígono 211 tiene una superficie total de 532.298 m² (53,23 ha) y tiene forma irregular.

La superficie total construida es 666 m² (fuente Dirección General de Catastro) y se distinguen varios edificios o construcciones destinados a distintos usos: vivienda, almacén y agrario.

DESTINO CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE TOTAL
Vivienda	83 m ²
Almacén	201 m ²
Agrario	383 m ²
TOTAL	666 m²

Fuente: Dirección General de Catastro

En el anexo a esta memoria se adjunta ficha descriptiva y gráfica de la parcela según la base de datos de la Dirección General del Catastro.

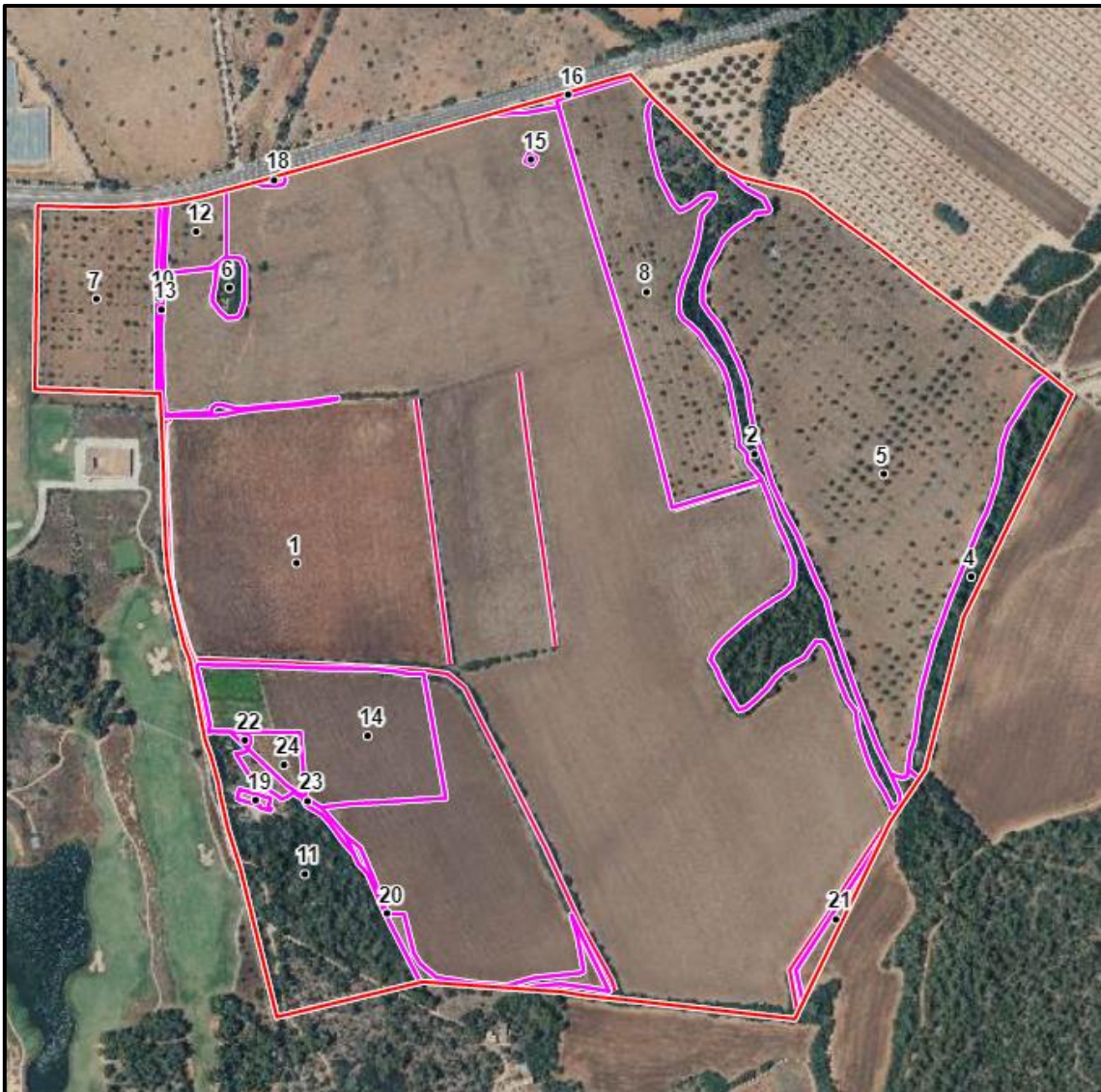


Fuente: IDEIB

Según el Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas en la parcela objeto de estudio se distinguen varios usos. En la tabla adjunta se refleja de forma resumida los datos de la parcela:

USO	SUPERFICIE
Viales	610 m2
Edificaciones	285 m2
Forestal	28.132 m2
Frutos secos	96.876 m2
Frutales	6.700 m2
Pasto arbustivo	24.930 m2
Tierras arables	380.797 m2
Total	532.301 m2

Fuente: SigPac



Fuente: SigPac

Los cultivos de frutos secos se trata de almendros en secano principalmente, y el algarrobo en menor cuantía.

Aproximadamente 2 hectáreas de las tierras arables son en régimen de regadío.

En el momento de la visita a la parcela para su inspección visual y toma de muestras, había cultivado un cereal de invierno, avena y cebada.

En el anexo a este documento se adjunta la ficha completa de los datos identificativos del SigPac para esta parcela en la cual se detallan todos los recintos o sub-parcelas.



Tierras arables, zona de cultivo



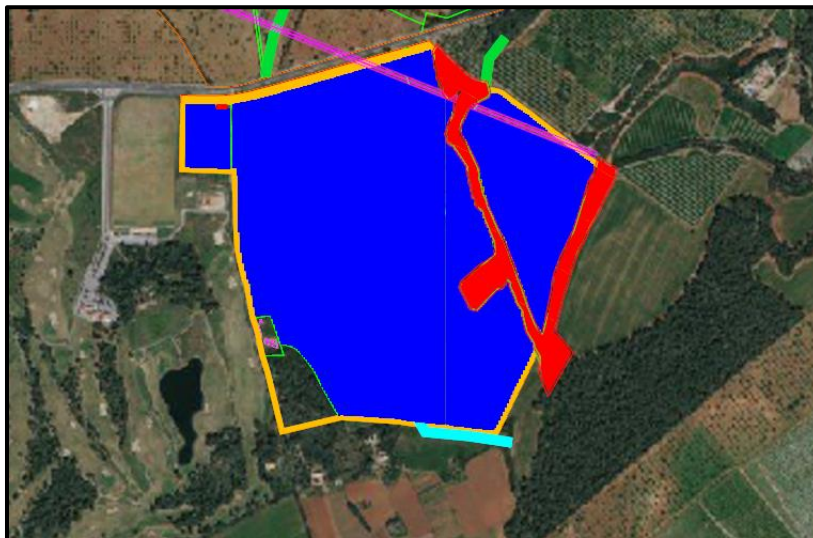
Zona de cultivo con apreciación de pequeña zona forestal al fondo



Zona de cultivo de almendros y apreciación de la zona forestal

6.1 Localización del parque solar fotovoltaico en la parcela.

El parque solar fotovoltaico proyectado ocupará aproximadamente unas 47 hectáreas de la parcela objeto de estudio, es decir el 88% de la superficie total de la misma.



Distribución del parque solar fotovoltaico en la parcela

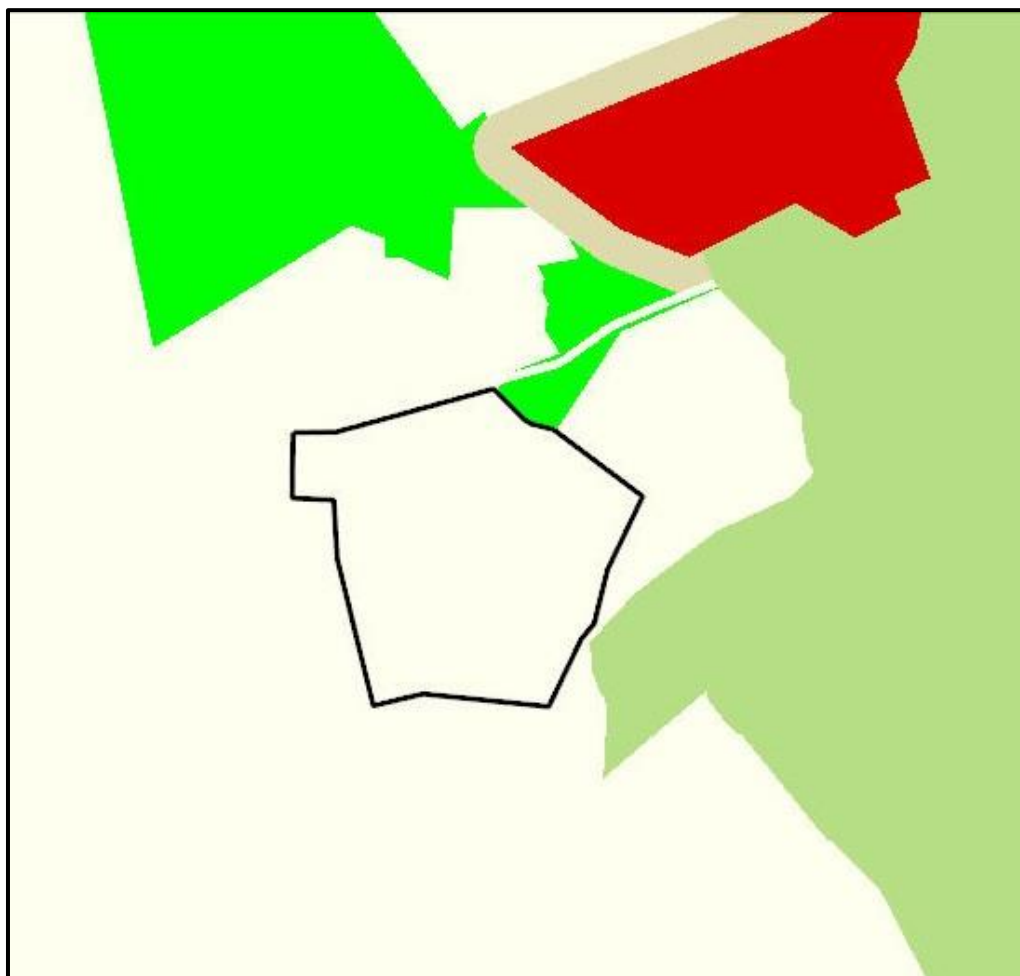
En la anterior fotografía queda reflejada de color azul la superficie ocupada por el parque solar fotovoltaico.

7.- CLASIFICACIÓN DE LA PARCELA SEGÚN NORMATIVA URBANÍSTICA

Según el Plan Territorial Insular de Mallorca la parcela está clasificada como suelo rústico y está afectada por las siguientes categorías:

CATEGORÍA DE SUELO	SUPERFICIE ESTIMADA
Suelo Rústico de Régimen General Forestal (SRG-Forestal)	759,6 m ²
Suelo Rústico de Régimen General (SRG)	531.538,3 m ²

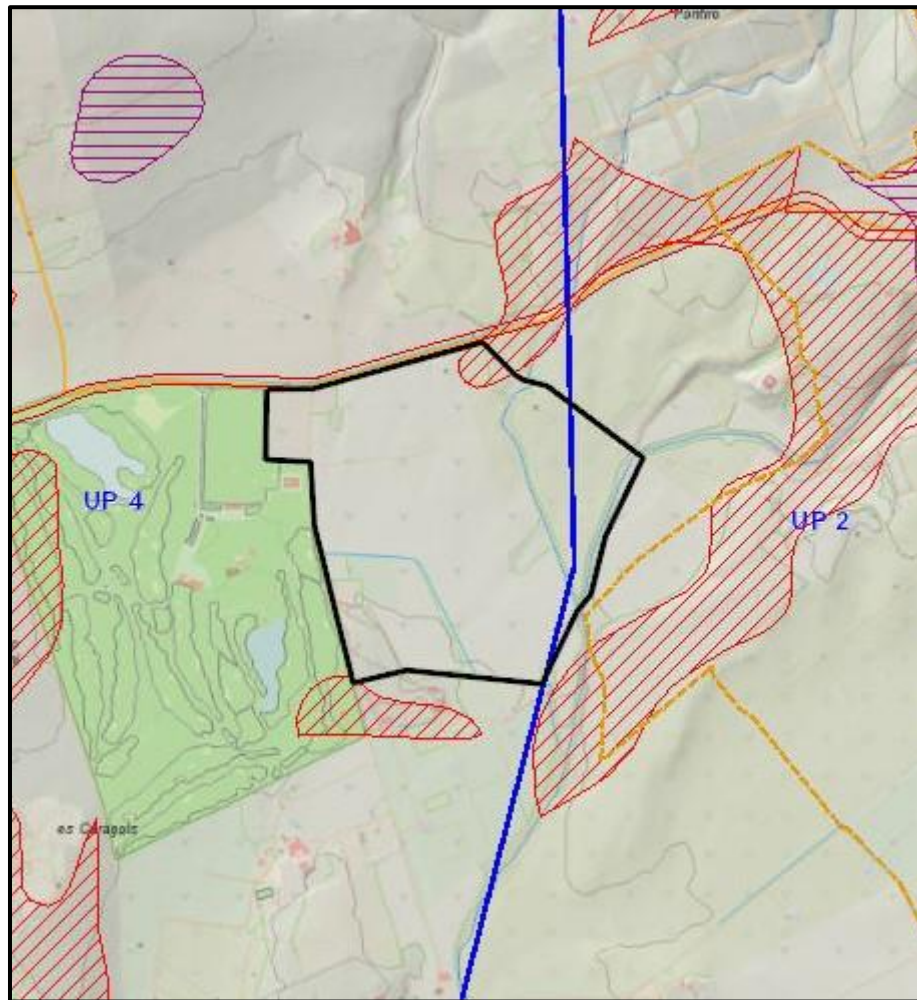
Fuente: PTI Mallorca



Àrees de desenvolupament urbà i categories de sòl rústic					
AANP	AIA-E Vinya	AT-H	APT Carreteres	UP (Unitats paisatgístiques)	
ANEI	AIA-I	AAPI a sòl rústic	APT Costa	AIP (Àmbits d'intervenció paisatgística)	
ARIP-B	SRG-F	AAPI urbà i urbanitzable	APR Esllavissament	ART (Àrees de reconversió territorial)	
ARIP	SRG	Sòl urbà i urbanitzable	APR Erosió	Zones POOT	
AIA-E Oliverar	AT-C	Sistema general a sòl rústic	APR Inundacions		
			APR Incendis		

Fuente: PTI MALLORCA

ÁREAS DE PROTECCIÓN	SUPERFICIE ESTIMADA
Área de Protección Territorial – Carreteras (APT-Carreteras)	25,4 m2
Área de Protección Riesgo de Incendios (APR-Incendios)	9.362,4 m2



Àrees de desenvolupament urbà i categories de sòl rústic					
AANP	AIA-E Vinya	AT-H	APT Carreteres	UP (Unitats paisatgístiques)	
ANEI	AIA-I	AAPI a sòl rústic	APT Costa	AIP (Àmbits d'intervenció paisatgística)	
ARIP-B	SRG-F	AAPI urbà i urbanitzable	APR Esllavissament	ART (Àrees de reconversió territorial)	
ARIP	SRG	Sòl urbà i urbanitzable	APR Erosió	Zones POOT	
AIA-E Oliverar	AT-C	Sistema general a sòl rústic	APR Inundacions		
			APR Incendis		

Fuente: PTI Mallorca

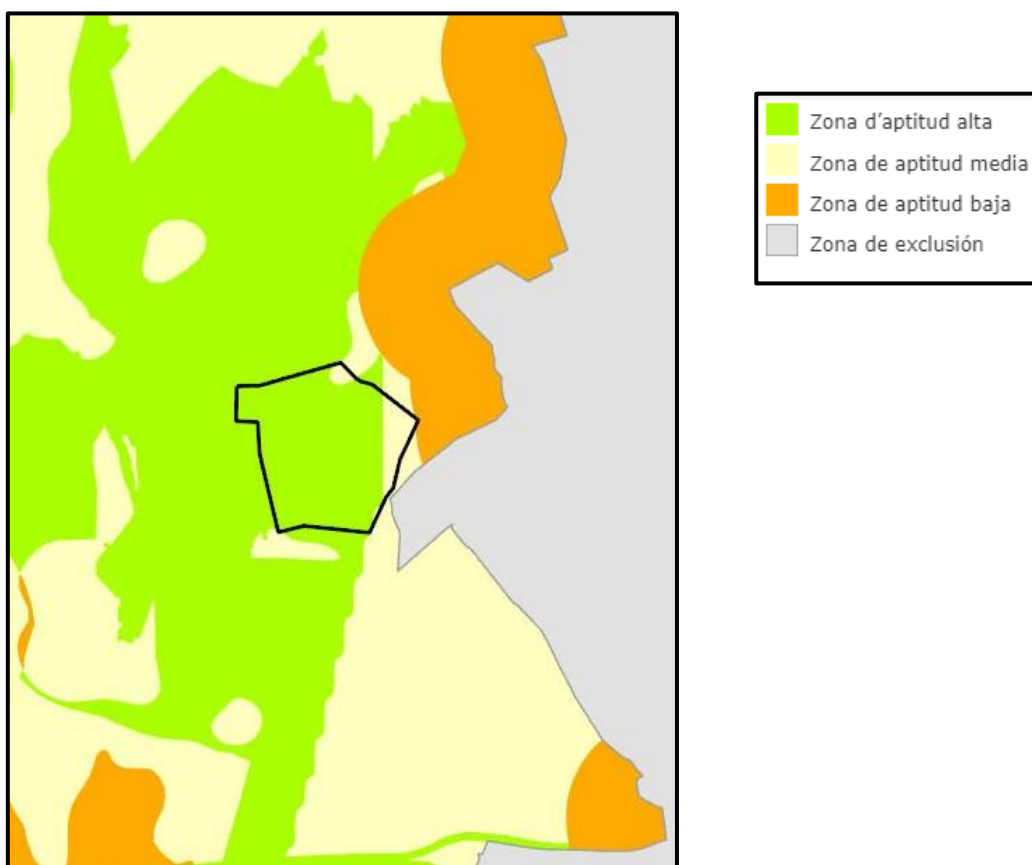
Además, la parcela se encuentra dividida en dos Unidades de Paisaje:

UNIDADES DE PAISAJE (UP)	SUPERFICIE ESTIMADA
UP-4 Badía de Palma y Pla de Sant Jordi	482.371,1 m ²
UP-2 Xorrigo, Massís de Randa, parte sur de las Serra de Llevant y Puig de Bonany	49.926,8 m ²

Al encontrarse la parcela relativamente cercana al aeropuerto de Palma de Mallorca, cabe mencionar otra normativa relacionada en cuanto a seguridad aeronáutica, y que la parcela objeto de estudio se ve afectada por:

- Servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Palma de Mallorca
- Servidumbre de operación de aeronaves del aeropuerto de Palma de Mallorca

Por otra parte, teniendo en cuenta la finalidad de este informe cabe mencionar que según el Plan Director de Energías Renovables de les Illes Balears, la parcela se encuentra incluida en una zona de **aptitud alta** para ubicar instalaciones de producción de energía fotovoltaica.



Fuente: IDEIB

8.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD AGRÍCOLA EN LA PARCELA

Actualmente la parcela tiene un uso agrícola donde se llevan a cabo principalmente el cultivo de cereales de invierno en secano, en concreto el cultivo de la cebada y la avena.

Por otra parte, cabe señalar el cultivo de árboles frutales, de almendros principalmente. Aunque estos presentan un estado de abandono. Según el SigPac hay censados 120 almendros y 20 algarrobos.

No se ha detectado la presencia de animales ganaderos en la parcela.



Cultivo de almendros en estado de abandono



Cultivo de cereal

9.- CLASIFICACIÓN DE LA PARCELA EN FUNCIÓN DE SU VALOR AGRONÓMICO

Para poder determinar la clasificación del suelo de acuerdo con las categorías agronómicas establecidas en el Anexo I de la Instrucción 2/2021, de 5 de octubre de 2021 se procedió a realizar una visita de campo con la finalidad de determinar todos los parámetros definidos en el Anexo I, incluidas la toma de muestras de suelo para llevarlas a laboratorio, y que se detallan en los siguientes apartados.

9.1 Profundidad del suelo

La profundidad de un suelo se mide desde la superficie, incluyendo la cobertura orgánica y mineral, del suelo hacia abajo.

Para la determinación de la profundidad efectiva del suelo de la parcela se procedió a realizar un par de catas u hoyos mediante una miniexcavadora en dos puntos de la parcela separados el uno del otro, y en zonas representativas de la misma.



Inicio de la cata 1

CATA 1

Coordenadas: 39,5866125 - 2,7923687

Profundidad excavada: 60 cm



En la primera cata se llegó hasta una profundidad de 60 cm, pero no se llegó a visualizar roca, es decir, con el caparazón de la máquina excavadora no se pudo llegar a mayor profundidad por la dureza de la tierra debido a su alto contenido en arcillas, el suelo estaba muy compactado impidiendo llegar más abajo mediante el caparazón.

Pero de ello se pudo deducir que la profundidad del suelo es mayor a los 60 cm medidos.

CATA 2

Coordenadas: 39,5885537 - 2,7904479

Profundidad excavada: 75 cm



En la segunda cata ocurrió exactamente lo mismo que en la primera, es decir, debido a las características del suelo, caracterizado por un alto porcentaje en arcillas, se encontró con un suelo muy duro e impermeable, impidiendo que el caparazón de la máquina pudiera llegar más profundo.

En este caso se llegó hasta una profundidad de 75 cm sin vislumbrar ninguna roca o roca madre.

Una vez visualizada la zona y con la realización de las dos catas, se puede llegar a la conclusión de que por las características de la zona en la que se encuentra la parcela, el tipo de suelo, etc, se puede deducir que en general se trata de un suelo muy profundo de más > **100 cm de profundidad**. Además, se puede concluir que esta profundidad es uniforme por toda la parcela

9.2 Sistema de cultivo

Según los datos reflejados en el SigPac y los datos reflejados en la D.G.de Catastro, casi la totalidad de la superficie con uso de tierras arables y cultivo de frutos secos es en régimen de secano.

Solamente 1.94 ha de tierras arables son en regadío, queda reflejado en la ficha SigPac con el recinto número 14. Esto solamente representa un **4%** de la superficie total con a usos de tierras arables y cultivos de frutos secos.

Por tanto, se puede concluir que se trata de una parcela en **régimen de secano**.

9.3 Precipitación anual

Para determinar la precipitación anual de la zona se han recogido datos de la estación meteorológica del Aeropuerto de Palma, que se encuentra muy próxima a la parcela, aproximadamente a unos 6.5 km al centro del Aeropuerto de Palma.

A continuación, se detallan las precipitaciones acumuladas anuales en los últimos 10 años:

AÑO	PRECIPITACION ACUMULADA (mm)
2021	426
2020	385
2019	396
2018	451
2017	477
2016	497
2015	389
2014	365
2013	422
2012	378
Media	418

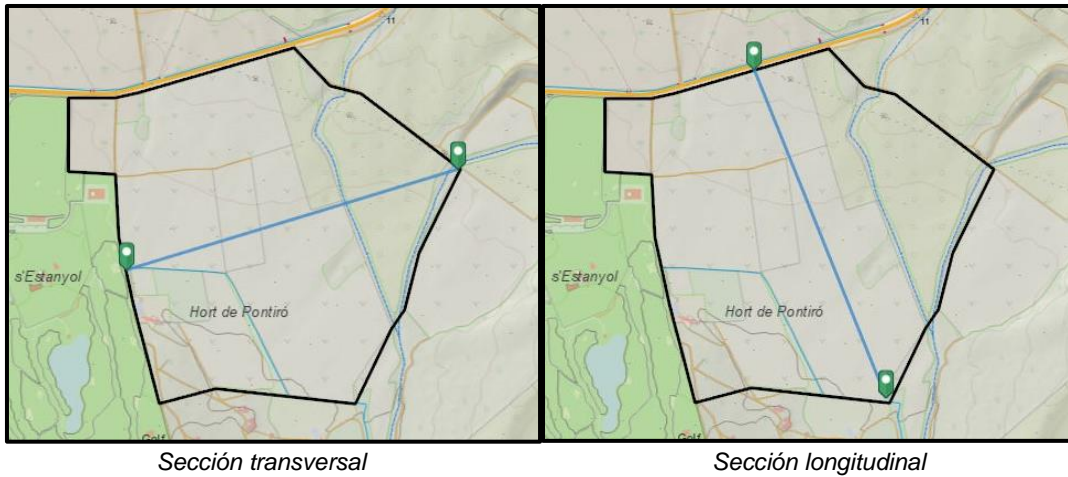
Fuente: AEMET-OPEN DATA

Se puede estimar que la precipitación anual es de **418 mm** en la zona de la parcela objeto de estudio.

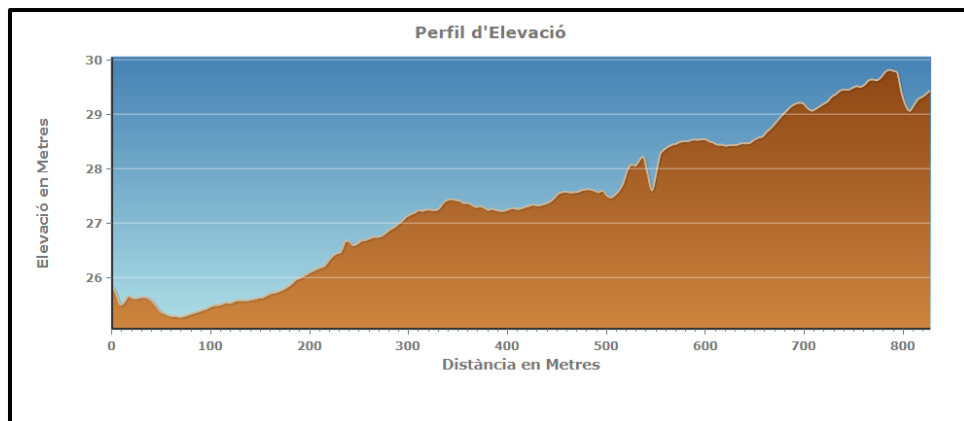
9.4 Pendiente

La parcela objeto de estudio presenta una escasa pendiente, se puede considerar que se trata de una superficie prácticamente llana.

Para estudiar un poco más en profundidad la pendiente de la zona vamos a estudiar dos perfiles de elevación en la zona: uno transversal y otro longitudinal según los datos ofrecidos por IDEIB (Infraestructura de Datos Espaciales de les Illes Balears)

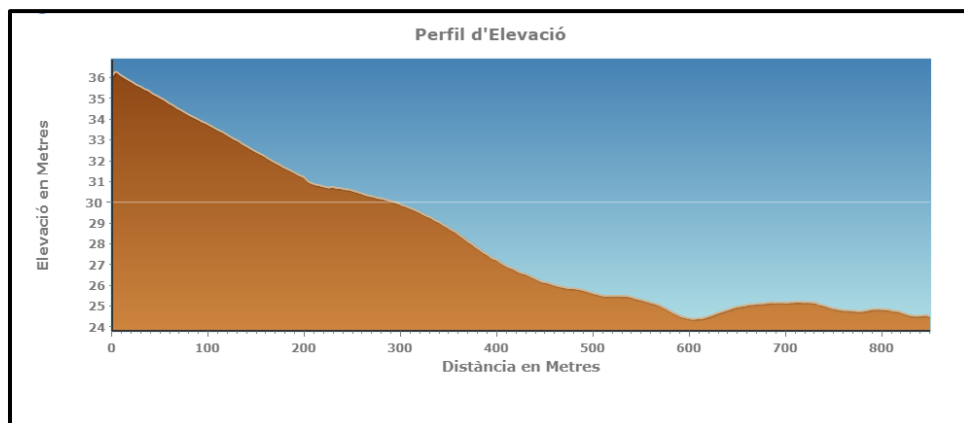


En el perfil transversal, en una distancia de 830 m la elevación máxima aproximada se estima en unos 3,50 m, es decir una pendiente aproximada de 0.42%.



Perfil de elevación transversal (Fuente IDEIB)

En el perfil longitudinal en una distancia de 850 m la elevación máxima aproximada se estima en unos 11,50 m, es decir una pendiente aproximada de 1.35%



Perfil de elevación longitudinal (Fuente IDEIB)

Como ya se comentó al inicio de este apartado, la parcela puede considerarse prácticamente llana, estableciendo una **pendiente media inferior al 2%**.

9.5 Textura

La textura del suelo se refiere a la proporción relativa de las clases de tamaño de partículas existentes como la arena, el limo y la arcilla; definiendo distintas clases texturales.

El día de la visita al recinto se procedió a recoger una muestra representativa de tierra mediante la recogida de múltiples pequeñas tomas. Las tomas fueron recogidas mediante pequeñas catas hechas repartidas por toda la parcela, y sacadas con una barrena saca muestras de suelo

Según el resultado del laboratorio el suelo de la parcela tiene una **clase textural franco arcillosa**, clasificación según USDA triángulo textural.

La proporción de sus partículas es:

- 38,5% arena
- 22,5% limo
- 39,0% arcilla

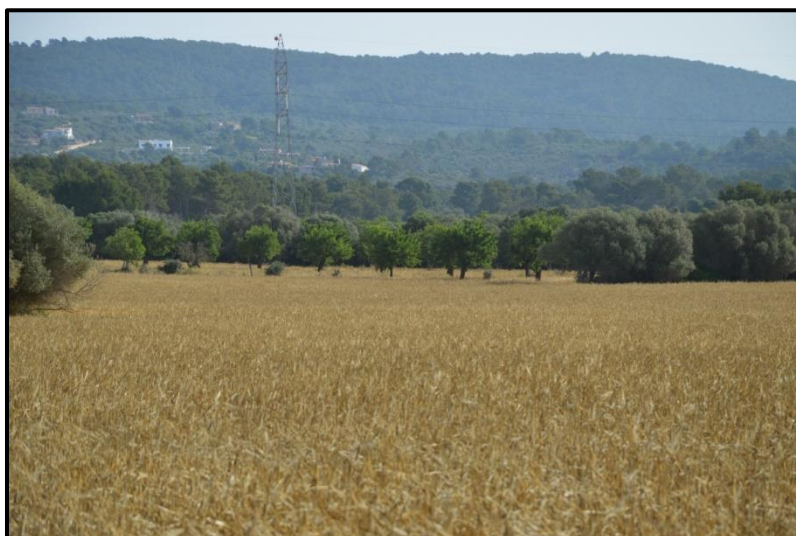
Un suelo **franco arcilloso** se caracteriza por poseer más arcilla de lo que se considera óptima, su color es oscuro y se puede moldear. En general se puede considerar un tipo de suelo favorable, pero **algo desequilibrado para los cultivos en general**.

A efectos de su clasificación acorde con el Anexo I de la Instrucción 2/2021, de 5 de octubre de 2021, la vamos a clasificar como una **textura algo desequilibrada**.

9.6 Afloramientos rocosos superficiales

La rocosidad superficial en un suelo o afloramientos rocosos hace referencia a la exposición visible de la roca madre o de rocas superficiales de gran magnitud.

Según observación realizada en la parcela no se visualizan afloramientos rocosos en ninguna zona.



Visualización general de la parcela, sin afloramientos rocosos superficiales



Visualización general de la parcela, sin afloramientos rocosos superficiales

9.7 Fragmentos gruesos

Para la determinación de los fragmentos gruesos de un suelo deben de tenerse en cuenta tanto los fragmentos superficiales como los que se encuentran enterrados en el suelo.

El tamaño de los fragmentos gruesos superficiales visualizados en el recinto van des de los 2 cm hasta los 12 cm aproximadamente, y se encuentran repartidos en todo el recinto objeto de estudio, **en algunas zonas se encuentran más concentrados que en otras.**



Zona con abundancia de piedras superficiales



Visualización de alguna piedra superficial

En cuanto a los fragmentos gruesos no superficiales, para su determinación se aprovecharon las dos catas realizadas para determinar la profundidad del suelo. De dichas excavaciones se pudo sacar unas muestras representativas de tierra con la finalidad de poder visualizar los fragmentos gruesos presentes en el suelo. Como se puede observar en la fotografía adjunta el tamaño de los fragmentos puede oscilar desde 2 cm hasta los 10 cm como máximo, aunque estos en menor proporción, considerándose grava gruesa.



Visualización de piedras no superficiales

Según el muestreo realizado in situ, realización de un recuento estimado y medición de los fragmentos, a mi juicio se puede estimar que el volumen total de fragmentos gruesos presentes en el suelo es **inferior al 30%**. (<30%).

9.8 Encharcamiento

Según observación realizada en el terreno y consultas realizadas al propietario, se puede concluir que **no existe encharcamiento** del terreno.

Aunque, a mi juicio, nos podría hacer pensar que debido a la gran compactación del suelo a una profundidad de 60-70 cm, el elevado porcentaje de arcillas, el bajo valor de materia orgánica, etc, que este suelo podría tener un encharcamiento temporal en periodos de abundantes lluvias.

9.9 Salinidad

La presencia de sales solubles en un suelo en la zona de raíces de los cultivos afecta a la asimilación de nutrientes por las plantas y la actividad microbiana del suelo. Esto limita el desarrollo de las plantas y el rendimiento del cultivo.

La salinidad de un suelo se determina mediante la conductividad eléctrica.

El resultado en laboratorio de la conductividad eléctrica es de **0.112 dS/m**.

Los resultados con conductividad eléctrica inferiores a 1 se pueden considerar suelos libres de sales, y por tanto no existen restricciones para ningún cultivo.

Así pues, nuestro suelo **no presenta salinidad**.

9.10 Carbonato cálcico

El carbonato cálcico (CaCO₃) es un compuesto que procede de la meteorización de la roca caliza, se la principal fuente de calcio de los suelos.

Cuando falta el carbonato cálcico en un suelo nos encontramos normalmente con suelos ácidos. Los carbonatos tienen una acción positiva sobre la estructura del suelo y sobre la actividad de los microorganismos; pero un exceso de carbonatos puede traer problemas de nutrición en las plantas por antagonismos con otros elementos.

El resultado en laboratorio de carbonato cálcico de nuestro suelo es **15,5%**. Este resultado puede considerarse bastante aceptable.

9.11 Cuadro resumen

PARÁMETROS	RESULTADO
Profundidad	>100 cm
Sistema de cultivo	secano
Precipitación	418 mm
Pendiente	<2%
Textura	Desequilibrada
Rocosidad superficial	0%
Fragmentos gruesos	<30%
Encharcamiento	No hay / Hasta temporal
Salinidad	No hay
Carbonato cálcico	15,5%

10.- CONSIDERACIÓN FINAL

Según las mediciones realizadas en el terreno, observaciones *in situ*, consultas realizadas con la propiedad, consultas documentales/digitales y los resultados obtenidos del laboratorio; se puede llegar a la conclusión de que en la parcela objeto de estudio, se puede clasificar como **tierras de muy alto valor agrario Nivel 1.**

Tabla resumen:

PARÁMETROS	RESULTADO	NIVEL 1 Muy alto valor agrario	NIVEL 2 Alto valor agrario
Profundidad	>100 cm	>100 cm	>50 cm
Sistema de cultivo	secano	Secano o regadío	Secano o regadío
Precipitación	418 mm	>600mm	<400mm
Pendiente	<2%	<2%	<10%
Textura	Desequilibrada	Equilibrada	Equilibrada
Rociedad superficial	0%	0%	<0.1%
Fragmentos gruesos	<30%	<15%	<40%
Encharcamiento	No hay / Temporal	No hay	Hasta temporal
Salinidad	No hay	No hay	Hasta ligera
Carbonato cálcico	15,5%	<25	<50
Coincidencia		70%	40%

Alaior, 26 de septiembre de 2022



Benita Pons Pons
Ingeniera Técnica Agrícola

ANEXOS

1. FICHA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE LA PARCELA D.G. DE CATASTRO
2. FICHA DATOS PARCELA SIGPAC
3. RESULTADOS ANALISIS LABORATORIO



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 07040A037002110000RJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

DS 8735- SA CASA BLANCA 1 Polígono 37 Parcela 211 000300100DD88A - S'HORT DE PUNTIRO. 07199 PALMA [ILLES BALEARS]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

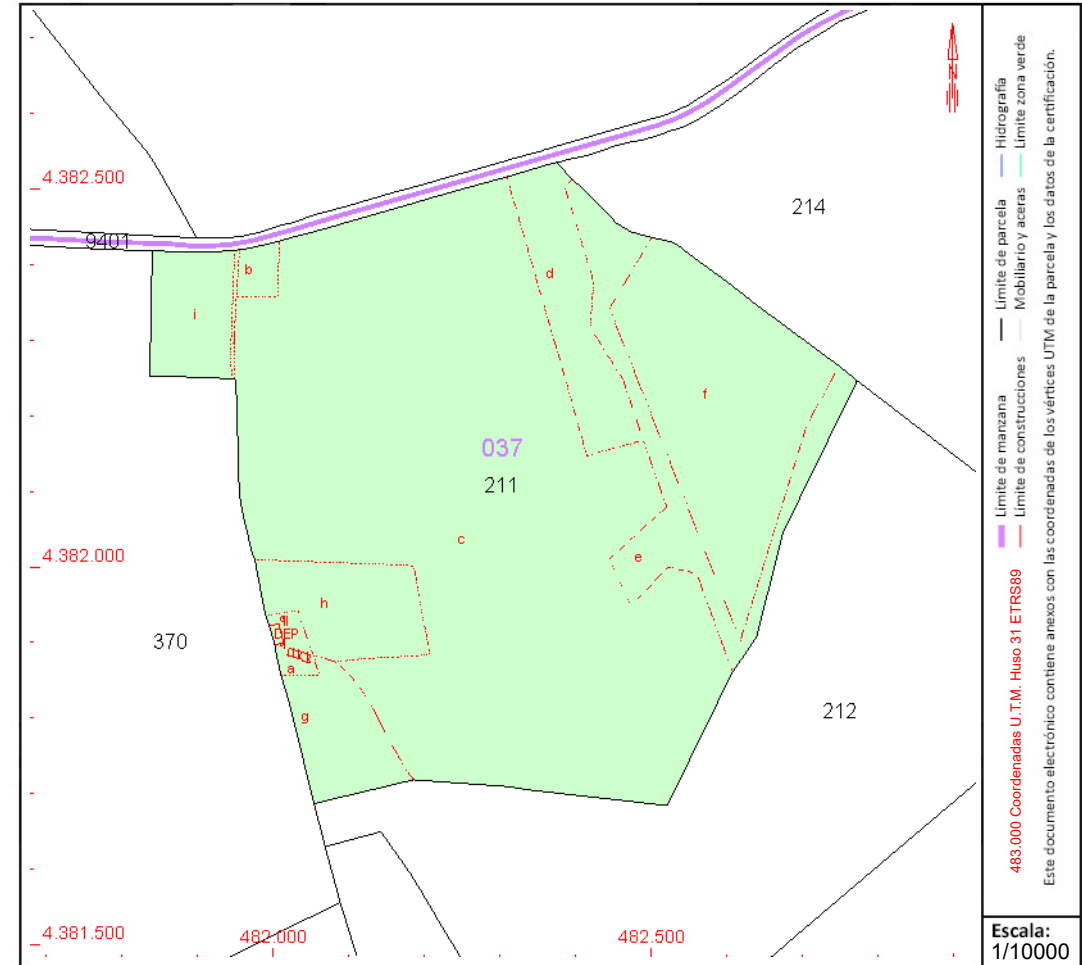
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	I- Improductivo	00	3.266
b	AM Almendro seco	02	3.621
c	C- Labor o Labradío seco	01	327.149
d	AM Almendro seco	02	26.409
e	MT Matorral	01	35.529
f	AM Almendro seco	02	75.036
g	MT Matorral	01	18.817
h	CR Labor o labradío regadío	01	23.197
i	AM Almendro seco	02	17.829
j	I- Improductivo	00	825

PARCELA

Superficie gráfica: 532.298 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



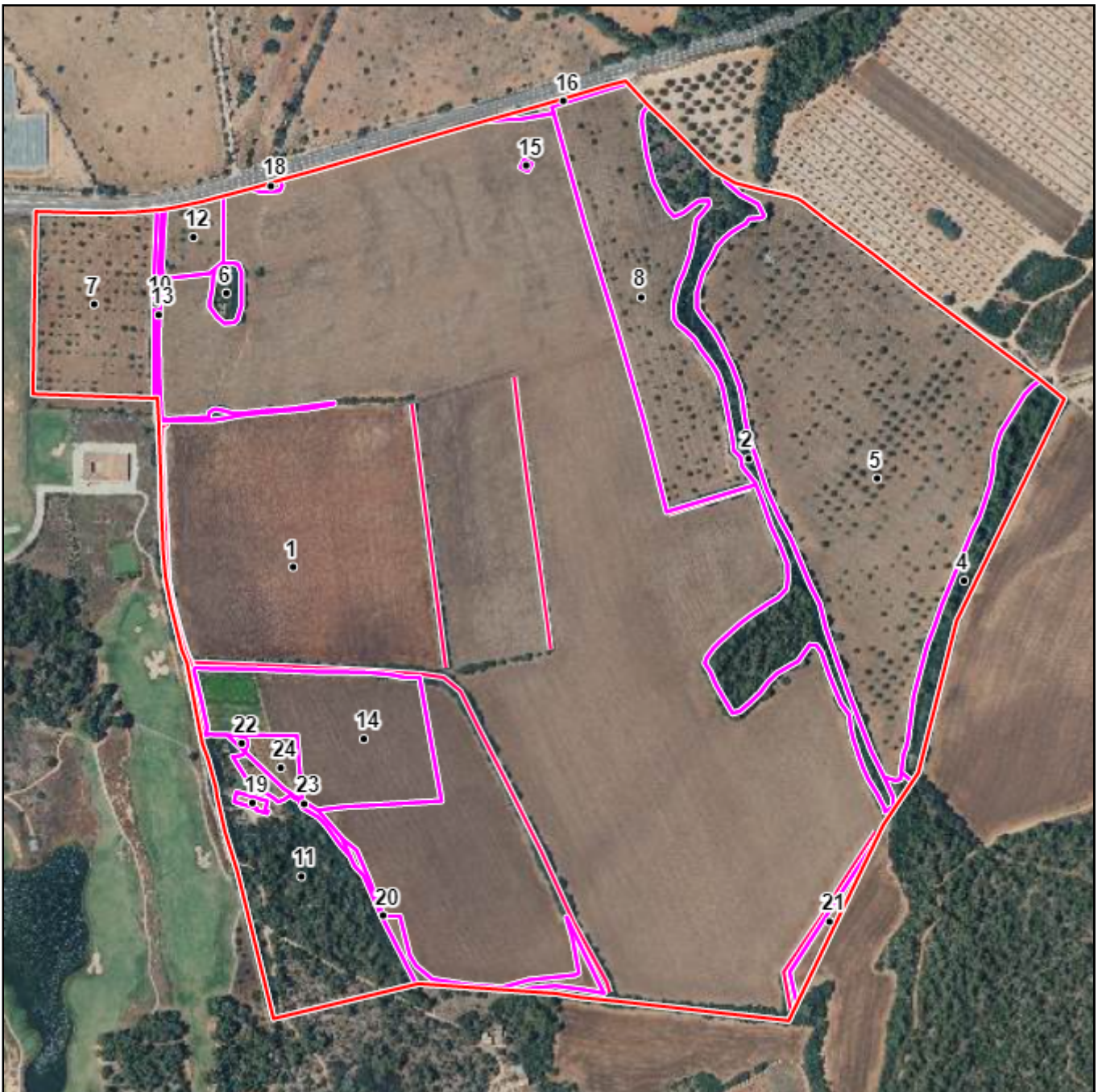
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC

Provincia: 7 - ILLES BALEARS
Municipio: 40 - PALMA DE MALLORCA
Agregado: 0 Zona: 0
Polígono: 37 Parcela: 211
Referencia Catastral:

Coordenadas UTM del centro	Fecha de vuelo de la foto del centroide de la parcela:	06/2021
X: 482303.49	Fecha de la cartografía Catastral (*):	6/9/2021
Y: 4382108.04	Fecha de Impresión:	21/07/2022
DATUM WGS84	Escala aproximada de impresión:	1 : 5500
HUSO 31		



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

Información SIGPAC vigente a fecha: 13/01/2022

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	*Adm (%)	*Adm (ha)	Coef.Regadío	Incidencias	Región
1	32,2646	1,90	TA - TIERRAS ARABLES			0	11,12	0801 (2)
2	1,9132	2,60	FO - FORESTAL					
4	0,9000	2,20	FO - FORESTAL					
5	7,8769	2,40	FS - FRUTOS SECOS			0		0402 (2)
6	0,1277	3,20	PR - PASTO ARBUSTIVO	0	0,0000		140	0303 (2)
7	1,8107	2,60	FS - FRUTOS SECOS			0	176	0402 (2)
8	2,8324	3,30	TA - TIERRAS ARABLES			0	74	0402 (2)
10	0,0610	2,30	CA - VIALES					
11	2,2523	4,40	PR - PASTO ARBUSTIVO	0	0,0000		140	0303 (2)
12	0,3500	2,40	TA - TIERRAS ARABLES			0	74,170	0402 (2)
13	0,0840	2,20	PR - PASTO ARBUSTIVO	0	0,0000		140	0303 (2)
14	1,9422	1,30	TA - TIERRAS ARABLES			100		1201 (2)
15	0,0058	3,30	IM - IMPRODUCTIVOS					
16	0,0613	3,20	IM - IMPRODUCTIVOS					0303 (2)
18	0,0165	3,90	PR - PASTO ARBUSTIVO	0	0,0000		140	0303 (2)
19	0,0285	5,50	ED - EDIFICACIONES					
20	0,2382	4,10	TA - TIERRAS ARABLES			0		0303 (2)
21	0,1527	1,40	TA - TIERRAS ARABLES			0		0303 (2)
22	0,0126	2,90	PR - PASTO ARBUSTIVO	0	0,0000		140	1201 (2)
23	0,1138	6,70	TA - TIERRAS ARABLES			0		0303 (2)
24	0,1857	2,60	TA - TIERRAS ARABLES			0		1201 (2)







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

(*) Admisibilidad en pastos.

B) Relativas al arbolado registrado en el recinto:

Recinto	Almendra	Algarrobo	Avellano	Castaño	Nogal	Pistacho	Otras especies	Total
5	90	20	0	0	0	0	0	110
7	30	0	0	0	0	0	0	30
Total	120	20	0	0	0	0	0	140

Leyenda Arbolado

Almendra	
Algarrobo	
Avellano	
Castaño	
Nogal	
Pistacho	
Otras Especies	

Incidencias

11 - Árboles dispersos

12 - Contiene otros usos sin subdividir
140 - Información del coeficiente de admisibilidad aportada por la Comunidad Autónoma
176 - Actividad agraria comprobada 2019
74 - Información de uso SIGPAC aportada por la Comunidad Autónoma
170 - Visto en campo 2019

C) Resumen de datos de la parcela:

Uso	Superficie Total (ha)	Superficie Admisible en Pastos (ha)
CA - VIALES	0,0610	
ED - EDIFICACIONES	0,0285	
FO - FORESTAL	2,8132	
FS - FRUTOS SECOS	9,6876	
IM - IMPRODUCTIVOS	0,0670	
PR - PASTO ARBUSTIVO	2,4930	0,0000
TA - TIERRAS ARABLES	38,0797	
Superficie Total	53,2301	0,0000

Informe nº: CA-12061-6

Página 1 de 1
R.S. 2303/2022

- INFORME DE ENSAYO -

A. DATOS GENERALES

Datos peticionario: BENITA PONS PONS - NIF: 41.503.383K
C/Ciutadella, 30 - ALAIOR

Muestra/s: HORT DE PUNTIRÓ
Suelo agrícola tomado por el peticionario y entregado en las oficinas de PIME Maó el 07/06/2022.

Fecha/s ensayo/s: Inicio: 20/06/2022 – Final: 28/06/2022

B. RESULTADOS

Muestra: "HORT DE PUNTIRÓ"					
PARÁMETRO	MÉTODO	Valores de Referencia	RESULTADOS	UNIDADES	
Parámetros Agronómicos					
pH 1:5	P.I. MQ-070 Electrometría	5,7 – 7,5	8,45	U. de pH	
Conductividad 1:5	P.I. MQ-070 Electrometría	< 2.000	112	µS/cm	
Materia Orgánica total	P.I. MQ-036 Volumetría	1,5 -2,5	1,42	% (sms)	
Materia Orgánica oxidable	P.I. MQ-036 Volumetría	-	1,10	% (sms)	
Carbono Orgánico total	P.I. MQ-036 Volumetría	-	0,83	% (sms)	
Carbono Orgánico oxidable	P.I. MQ-036 Volumetría	-	0,64	% (sms)	
Nitrógeno Kjeldhal total	P.I. MQ-037 Método Kjeldhal	0,1 – 0,2	0,14	% (sms)	
Relación C/N	Cálculo matemático	8,5 – 11,5	5,9	-	
Potasio asimilable	P.I. MQ-039 Extracción y Emisión Atómica	150 – 300	37,0	mg K/kg sms	
Fósforo asimilable	P.I. MQ-038 Método Olsen	10 - 15	229	mg P/kg sms	
Carbonato cálcico	P.I. MQ-034 Calcímetro de Bernard	-	15,5	% (sms)	
Clasificación Textural					
Textura Bouyoucos	% arena	P.I. MQ-033 Método densímetro Bouyoucos	-	38,5	%
	% limo	P.I. MQ-033 Método densímetro Bouyoucos	-	22,5	%
	% arcilla	P.I. MQ-033 Método densímetro Bouyoucos	-	39,0	%
	Clase textural	Clasificación según USDA Triángulo textural	-	FRANCO ARCILLOSA	-

Ciutadella, 30 de Junio de 2022

Fdo. Jaume Pons Fuxà
Responsable Dpto. Química
Director Técnico



Este informe contiene la exposición de los resultados obtenidos en los ensayos a que han sido sometidos los materiales o muestras que se indican en el mismo. El Laboratorio no se hace responsable, en ningún caso, de la interpretación o uso indebido que pueda hacerse de este documento, cuya reproducción total o parcial con fines de publicidad está totalmente prohibida. No se autoriza su publicación sin el consentimiento por escrito del Laboratorio, debiendo reflejarse en ella todos los resultados obtenidos en el ensayo.