

MEMÒRIA AGRONÒMICA

“PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN PARA CAMBIO DE USO A HOTEL RURAL PARA SOLICITUD DE DECLARACIÓN DE INTERÉS GENERAL”

FINCA SON PERE, POL. 10 PARC, 34 CIUTADELLA DE MENORCA

Promotor: Sagitario Playa SL

Ciutadella de Menorca, juny de 2019

ÍNDIX

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | MEMÒRIA AGRONÒMICA | 2 |
| 1.1 | PETICIONARI..... | 2 |
| 1.2 | OBJECTE DE LA MEMÒRIA..... | 2 |
| 1.3 | JUSTIFICACIÓ DEL CONDICIONATS..... | 2 |
| 1.3.1 | <i>Registre d'explotació i UTA.....</i> | 2 |
| 1.3.2 | <i>Justificació de la tipologia de Les edificacions s'adeqüi al desenvolupament de L'activitat agrària.....</i> | 6 |
| 1.3.3 | <i>Justificació de Les edificacions no son necessàries pel desenvolupament de L'activitat agrària.....</i> | 6 |
| 1.3.4 | <i>Justifiqui el canvi d'ús de Les edificacions i que aquest canvi d'ús no perjudicarà la viabilitat econòmica de L'explotació agrícola-ramadera.....</i> | 6 |
| 1.4 | CONCLUSIÓ..... | 6 |

1 MEMÒRIA AGRONÒMICA

1.1 PETICIONARI

Sagitario Playa SL amb CIF B07772650 i domicili a C/ Sabaters núm. 5, 07760 Ciutadella de Menorca, com a promotor del projecte bàsic “de reforma y ampliación para cambio de uso a Hotel para solicitud de Declaración de Interés General” a la finca Son Pere del TM de Ciutadella de Menorca, encarrega al Sr. Carlos Torres Florit, Enginyer Tècnic Agrícola, col·legiat núm. 319 pel Col·legi Oficial d'Enginyers Tècnics Agrícoles i Perits Agrícoles de les Illes Balears, la redacció de la present memòria per procedir a la seva presentació als organismes oficials competents.

1.2 OBJECTE DE LA MEMÒRIA

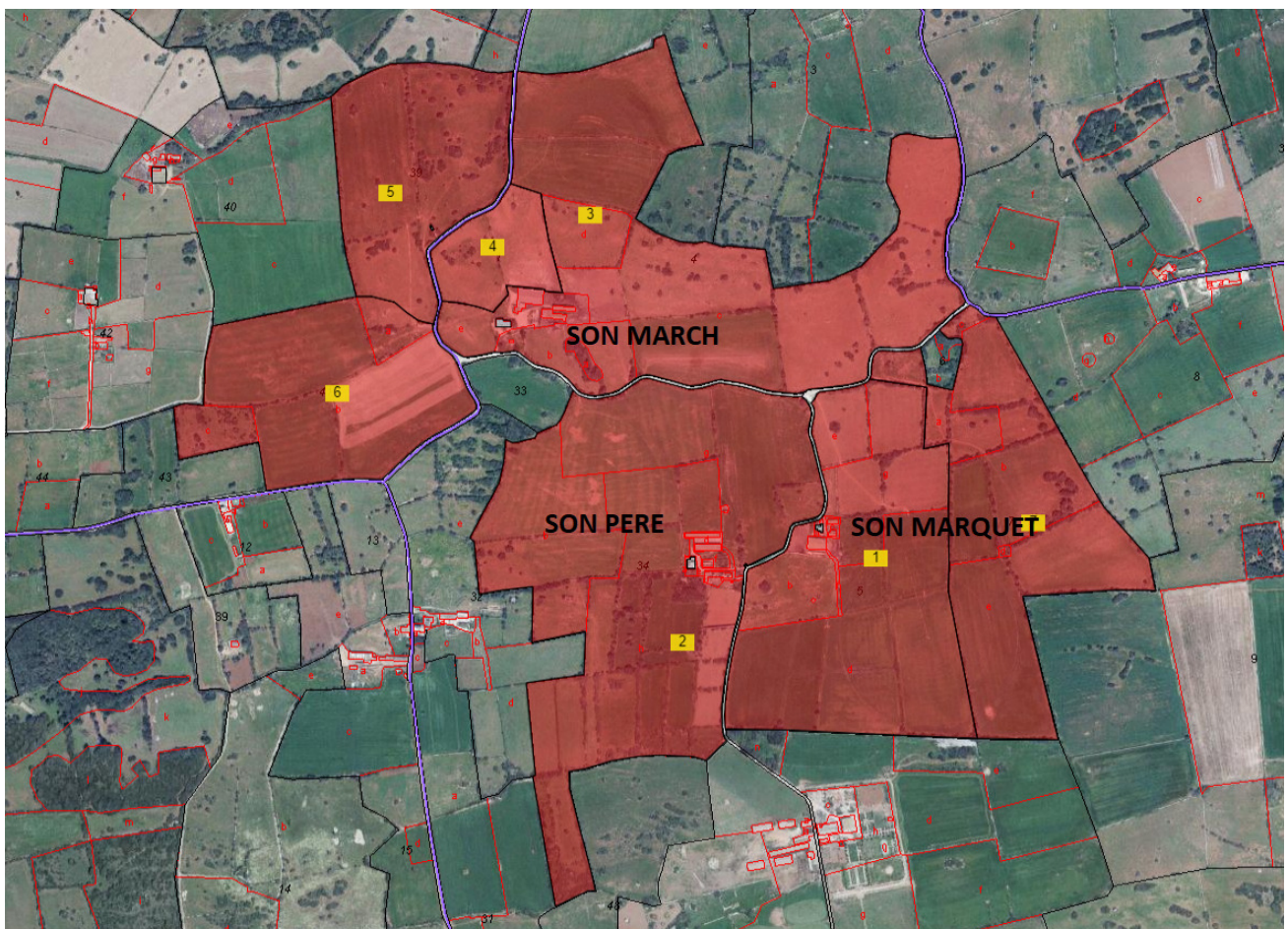
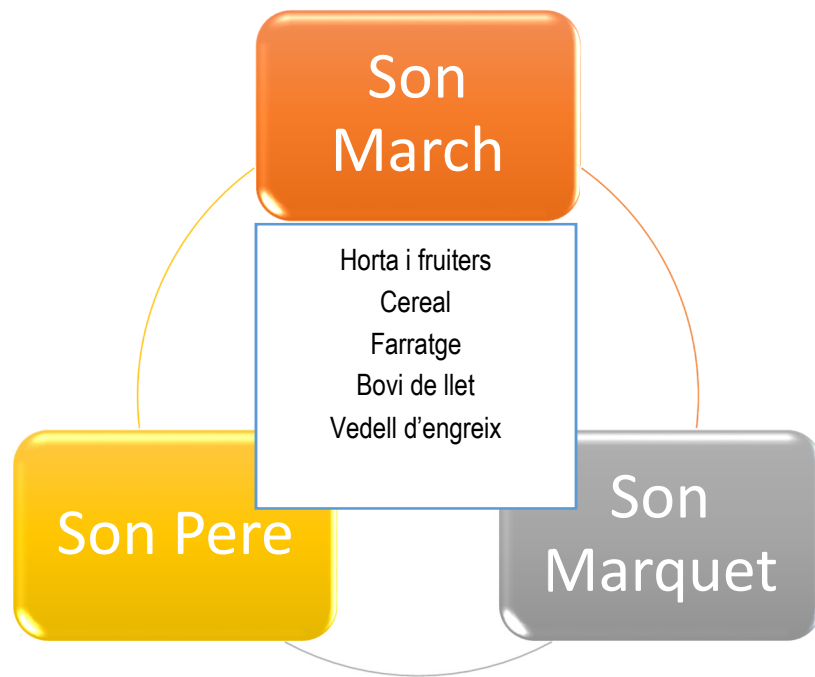
La present memòria té el següents objectius:

- Indicar l'explotació agrària de la què es tracta i la seva inscripció en el registre agrari.
- Permetre valorar el compliment de l'article 112 de la Llei 3/2019.
- Justifiqui el canvi d'ús de les edificacions i que aquest canvi d'ús no perjudicarà la viabilitat econòmica de l'explotació agrícola-ramadera
-

1.3 JUSTIFICACIÓ DELS CONDICIONATS

1.3.1 Registre d'explotació i UTA

Son Pere es una finca agrària situada al terme municipal de Ciutadella de Menorca. La societat explotadora de la finca es Son March SRM, amb CIF E16562175, i inscrita en el Registre General d'explotacions Agràries de les Illes Balears amb nombre de registre 8916. La explotació consta de diferents unitats de producció distribuïdes en 3 finques agràries, confrontants.



Actualment l'activitat principal de l'explotació es la vaca de llet en règim semi-extensiu, l'engreix del vedells nascuts a l'explotació i la producció de farratge per l'auto bastiment del bestiar.

L'activitat es concentra principalment en les instal·lacions de Son March, i en el conjunt de parcel·les de les tres finques.

Les edificacions, casat de lloc i antigues edificacions agrícoles, de les finques de Son Pere i Son Marquet estan en desús, i son objecte de portar a terme activitat complementaria turística, Hotel Rural.

A la finca de Son Pere, principalment s'utilitzen les parcel·les per la producció de farratge per la aprofitament en verd en pastura o al tall i la producció de farratge per ensitjar o fenificar.

La superfície de total que gestiona l'explotació son 105,2994 ha, de les quals 26,54 ha corresponen a la finca de Son Pere.

Taula 1. Superfície gestionada per l'explotació

| | Son March | | | | Son Marquet | | Son Pere | Total |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------|
| | <i>Pol 10 Par 1</i> | <i>Pol 10 Par 4</i> | <i>Pol 12 Par 39</i> | <i>Pol 12 Par 41</i> | <i>Pol 10 Par 5</i> | <i>Pol 10 Par 7</i> | <i>Pol 10 Par 34</i> | |
| Improductiu i altres | | 0,7739 | 0,0091 | 0,0212 | 0,5270 | 0,3061 | 0,6300 | 2,2673 |
| Pastura arbustiva | 0,1444 | 0,3070 | 0,2946 | 1,0340 | 0,6782 | | | 2,4582 |
| Terres llaurables | 2,7346 | 23,3891 | 8,9282 | 10,0696 | 15,8574 | 13,4178 | 25,5295 | 99,9262 |
| Pastura arbrada | | 0,2407 | | | | | 0,2152 | 0,4559 |
| Forestal | | | | | | 0,0245 | 0,1673 | 0,1918 |
| Superfície Total | 2,8790 | 24,7107 | 9,2319 | 11,1248 | 17,0626 | 13,7484 | 26,5420 | 105,2994 |

Tan en el conjunt total de la explotació, com a la finca de Son Pere, la superfície majoritàriament esta declarada com a terra llaurable, 99,9262 ha i 25,5295 respectivament.

El total de la superfície s'utilitza per la producció de farratge pel l'auto abastiment del bestiar present a l'explotació.

La superfície al voltant de les edificacions, es volen recuperar el antics horts de fruita i verdura per auto-abastir els hostes de l'hotel rural. Aproximadament una hectàrea total.

La raça bovina per la producció de llet utilitzada per l'explotació des de fa anys es la simmental o fleckvieh, encara que el rendiment lleter no es molt elevat, o compensa la seva doble aptitud lletera i càrnica, amb l'obtenció d'un major valor afegit per la venda per carn, tant de les vaques de rebuig com dels vedells per engreix. En nombre de vaques es de 60, i aproximadament es té uns 30 caps de vedells d'engreix en roda.

La unitat de treball agrari que generarà l'explotació amb l'activitat explicada es:

Taula 2. Unitat de treball agrari

| | R/S | Unitats | Valor | UTA/u | UTA Total |
|-------------------------|-----|---------|-------|-------|-------------|
| Boví de llet | - | Cap | 60,00 | 0,06 | 3,60 |
| Boví Vedells d'engreix | - | Cap | 30,00 | 0,02 | 0,60 |
| Cultius farratges | S | ha | 98,93 | 0,01 | 1,38 |
| Hortalisses aire lliure | R | ha | 1,00 | 0,35 | 0,35 |
| Total | | | | | 5,93 |

**Taula de criteris de càlcul de UTA regulats per La Llei 12/2014 16 de desembre de Les IB*

La unitat de treball agrari que genera l'explotació es de 5,93 UTA, superior a la mitja unitat de treball agrari exigít per l'article 112 i superior a una unitat de treball agrari exigít per ser considerada explotació preferent i poder portar a terme l'activitat turística.

1.3.2 Justificació de la tipologia de les edificacions s'adeqüi al desenvolupament de l'activitat agrària

Les edificacions agrícoles afectades en el canvi d'us segons projecte, mantindran la mateixa tipologia d'edificació que han tingut fins ara. Amb parets de carga de bloc de marès, pedra i morter o bloc de formigó, i la coberta, es mantindrà o es substituirà per teula àrab.

1.3.3 Justificació de les edificacions no son necessàries pel desenvolupament de l'activitat agrària

Les edificacions agrícoles afectades en el canvi d'us segons projecte, no afecten el desenvolupament de l'activitat agrària, ja que actualment les edificacions no son utilitzades per portar a terme la activitat.

1.3.4 Justifiqui el canvi d'ús de les edificacions i que aquest canvi d'ús no perjudicarà la viabilitat econòmica de l'explotació agrícola-ramadera

Les edificacions agrícoles afectades en el canvi d'us son antigues edificacions que anys enrere s'utilitzaven per portar a terme l'activitat de boví de llet com la majoria de finques de l'illa, i des de fa anys estan en desús i presenten patologies importants en coberta. La producció que es dur a terme boví de llet i boví d'engreix, el canvi d'us no afecta la seva viabilitat, ja que actualment no s'utilitzen les edificacions objecte de canvi d'ús sinó que se'n fa ús de les edificacions a la finca de Son March adaptades per portar l'activitat correctament i es pretén seguir amb el manteniment de l'activitat.

1.4 CONCLUSIÓ

Amb tot lo esmentat anteriorment i tots el documents que acompanyen el present projecte es consideren suficientment per complir les condicions de l'activitat a desenvolupar, esperant obtenir la aprovació i les pertinents autoritzacions dels organismes competents.

L'enginyer tècnic agrícola,

Carlos Torres Florit

Col·legiat núm. 319 del Col·legi Oficial d'Enginyers Tècnics Agrícoles i Perits Agrícoles de les Illes Balears

Ciutadella de Menorca, juny de 2019

