



# Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural

Institut de Recerca i Formació  
Agroalimentària i Pesquera

**PLEC DE CONDICIONS TÈCNIQUES QUE REGEIXEN L'ADQUISICIÓ PATRIMONIAL D'UNA FINCA RÚSTICA A MALLORCA, PER A LA UBICACIÓ D'UNA EXPLOTACIÓ D'EXPERIMENTACIÓ AGRÀRIA A CÀRREC DE L'ENTITAT PÚBLICA EMPRESARIAL INSTITUT DE RECERCA I FORMACIÓ AGROALIMENTÀRIA I PESQUERA DE LES ILLES BALEARS (IRFAP), L'ANY 2025.**

**CEX 5/2025**

## **1. Objecte**

L'objecte del present plec és la definició de les condicions que regeixen l'adquisició patrimonial d'una finca rústica per a la ubicació d'una explotació per a fins de recerca i experimentació agrària a càrrec de l'Institut de Recerca i Formació Agroalimentària i Pesquera de les Illes Balears (IRFAP), l'any 2025.

## **2. Justificació i conveniència.**

L'IRFAP (Institut de Recerca i Formació Agroalimentària i Pesquera de les Illes Balears), és una entitat pública empresarial de les que preveu l'article 2.1.b., de la Llei 7/2010, de 21 de juliol, del sector públic instrumental de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, amb personalitat jurídica pròpia i diferenciada, i amb capacitat d'actuar i autonomia de gestió plenes, sens perjudici de la relació de tutela amb l'Administració de la Comunitat Autònoma, que té com a fins generals els fins relacionats amb l'agricultura, la ramaderia i la pesca de competència del Govern i de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, llevat que estiguin atribuïts a altres organismes del sector públic instrumental, i que està adscrita a la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural, en virtut del Decret 10/2025, de 14 de juliol, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual s'estableixen les competències i l'estructura orgànica bàsica de les conselleries de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

**IRFAP - Institut de Recerca i Formació Agroalimentària  
i Pesquera de les Illes Balears**

C/ d'Eusebi Estada, 145  
07009 Palma  
Tel. 971 17 60 84

C/ Babieca, 2  
071198 Son Ferriol  
Tel. 971 42 61 72

C/ Bijuters, 36  
07760 Ciutadella de Menorca  
Tel. 971 38 47 45

Av. Gabriel Roca Garcías, 69,  
07157 Port d'Andratx  
Tel. 971 17 70 00



Les funcions i les competències de l'IRFAP queden fixades en el Decret 37/2022, i entre altres són:

- a) Promoure, coordinar, planificar, desenvolupar i avaluar programes d'investigació i desenvolupament, d'innovació, de digitalització i d'experimentació en matèria d'agricultura, ramaderia, pesca i alimentació.
- b) Promoure l'establiment d'acords de col·laboració amb altres entitats o institucions públiques que actuen en l'àmbit de la investigació i el desenvolupament tecnològic.
- c) Promoure, coordinar, planificar, desenvolupar i avaluar actuacions i programes de formació i de transferència de coneixement i de tecnologia en matèria d'agricultura, ramaderia, pesca i alimentació.
- d) Prestar assessorament especialitzat en matèria de recerca, desenvolupament, innovació, digitalització, experimentació i millora del coneixement a agrupacions, empreses, cooperatives i altres agents dels sectors agrari, pesquer i agroalimentari.
- e) Contribuir a la modernització, a la digitalització, a la millora i a l'impuls de la competitivitat dels sectors agrari, pesquer i agroalimentari.
- f) Contribuir al desenvolupament sostenible dels sectors agrari, pesquer i agroalimentari.

L'adquisició patrimonial d'una finca rústica a Mallorca, per a la ubicació d'una explotació d'experimentació agrària, es justifica per l'afecció negativa que pateix el sector agrari per la insularitat, per la manca d'aquesta infraestructura pròpia de recerca agrària, i per la potencialitat de creixement econòmic del sector agrari que suposa la disponibilitat d'aquesta infraestructura de recerca.

Una de les funcions principals que ha de complir la finca és la transferència de tecnologia i coneixement a tècnics, agricultors/es i altre personal investigador de la comunitat científica. Per a traslladar adequadament el coneixement obtingut en els diferents assajos experimentals, és fonamental la facilitat d'accés a la finca, tant per persones individuals com per col·lectius.



### 3. Definició de la finca rústica.

D'acord amb les conclusions de l'Informe sobre l'adquisició d'una explotació per a experimentació agrària, de dia 31 d'octubre de 2025, realitzat pel Director de Desenvolupament de la Producció agrària de l'IRFAP, les característiques tècniques que ha de complir són les següents:

**3.1** Dimensió mínima de 48 hectàrees de superfície agrària útil ubicades a l'illa de Mallorca, de les quals quaranta (40) hectàrees tinguin usos SIGPAC de Terres de Cultiu i/o Cultius permanents; i vuit (8) hectàrees amb ús SIGPAC de Pastures o terra arable dedicada a pastura:

- Terres de cultiu (TA, TH, IV)
- Cultius Permanents (CF, CS, CV, FF, OC, CI, FY, FS, FL, FV, OV, OF, VI, VF, VO, OP)
- Pastures (PS, PR, PA)

En cas que la finca estigui afectada per zones de domini públic, en l'oferta que es presenti caldrà descomptar la superfície pertinent de la superfície agrària útil.

**3.2** Almenys a 30 hectàrees de les parcel·les dedicades a Terres de cultiu i/o Cultius permanents, la pendent ha de ser inferior al 2,5%, segons la informació SIGPAC.

**3.3** La superfície Terres de cultiu i/o Cultius permanents ha de tenir un sòl de valor agrari alt, d'acord amb la Instrucció 1/2023, de 18 de gener del 2023, del director general d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural, per la qual es modifica la Instrucció 2/2021, de 14 de juliol del 2021, del director general d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural, sobre els criteris per emetre informes per a la instal·lació de parcs fotovoltaics en sòl rústic.

**3.4** La finca ha de disposar d'una dotació d'aigua autoritzada apte per a reg agrícola que permeti el reg, com a mínim, de 20 hectàrees de superfície agrària útil, amb un volum anual mínim de 4.000 m<sup>3</sup>/ha, dels quals 1.500 m<sup>3</sup>/ha han de provenir, com a mínim, d'aigües regenerades.



En el cas que la finca no disposi de dotació d'aigua regenerada, el volum anual mínim de 4.000 m<sup>3</sup>/ha haurà de provenir d'aigües subterrànies, amb la corresponent autorització o concessió administrativa vigent. En aquest supòsit, es podrà substituir el requisit dels 1.500 m<sup>3</sup>/ha d'aigua regenerada pel fet que la finca estigui situada a proximitat d'una Estació Depuradora d'Aigües Residuals (EDAR) que pugui permetre en el futur l'accés a aigües regenerades o d'una bassa d'aigües regenerades, sempre que compleixi amb els següents requisits:

- a) La distància màxima de la finca a l'EDAR o a la bassa ha de ser de menys de 6 Km, mesurada no en línia recta, sinó en el traçat de connexió tècnicament i econòmicament viable que proposi l'ofertant. La Mesa podrà sol·licitar els informes pertinents per valorar la viabilitat jurídica, administrativa, tècnica i econòmica del traçat proposat.
- b) El desnivell màxim entre la cota de l'EDAR o de la bassa i la finca ha de ser de 60 metres.
- c) Entre la finca i l'EDAR o la bassa no hi pot haver accidents geogràfics o infraestructures que, a judici de la Mesa, dificultin o impedeixin la connexió.

Es considerarà aigua apte per a reg la que tingui una relació d'absorció de sodi (SAR) inferior a 26 i una conductivitat elèctrica (CE) inferior a 3 mS/cm).

**3.5** Ha de disposar d'accés i connexió a les xarxes de transport i distribució d'energia elèctrica, i ha de ser possible ampliar la potència existent a una potència contractada superior a 15 kW.

**3.6** La qualificació territorial de la finca ha de permetre, amb ús admès o condicionat, l'experimentació agrària, mitjançant l'exercici de l'activitat agrària intensiva i extensiva, així com les activitats relacionades amb la conservació de l'espai natural, la protecció del medi ambient, la formació en tècniques i matèries agràries; i l'elaboració d'estudis i investigacions de l'àmbit agrari i rural.

**3.7** La finca ha de disposar, o ha de ser possible construir-hi legalment, una o varies edificacions agràries amb una superfície mínima total de 1.000 m<sup>2</sup>, que puguin ser utilitzades com a magatzem, laboratori o oficina, per a la formació



en tècniques i matèries agràries, i l'elaboració d'estudis i investigacions de l'àmbit agrari i rural.

No s'acceptaran edificacions amb un coeficients per estat de conservació de 0'01, obtingut de les taules reflectides en la norma tècnica 13 del Reial Decret 1020/1993, amb la següent especificació:

**Codi 001**

**Coefficient 0,01**

**Descripció** Ruïnós- Demolicions

**Text** Construccions manifestament inhabitables (per estar semiderruïdes, sense sostre, etc.) o declarades legalment ruïnoses.

**3.8** Bona comunicació amb les zones agrícoles principals, amb el port i amb l'aeroport, mitjançant connexió directa per carretera o camí amb algun dels eixos de la Xarxa Primària Bàsica de l'Illa de Mallorca:

- . Eix de Ponent o autopista de Ponent.
- . Carretera de Sóller.
- . Autopista d'Inca.
- . Carretera de Manacor.
- . Eix o autopista de Llevant o autopista de Lluçmajor.
- . Segon cinturó.

**3.9** Accés per camí transitable amb vehicle a totes les seves parcel·les.

#### **4. Pressupost.**

El pressupost màxim per a l'adquisició patrimonial d'una finca rústica a Mallorca per a la ubicació d'una explotació per a fins de recerca agrària a càrrec de l'Institut de Recerca i Formació Agroalimentària i Pesquera de les Illes Balears (IRFAP), l'any 2025, és de sis milions d'euros (€6.000.000), sense impostos. Aquest pressupost prové del Factor d' Insularitat de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (FI 2025).



El preu màxim que es podrà ofertar per hectàrea serà de quaranta-set mil dos-cents trenta-vuit euros amb setanta-tres cèntims (47.238'73 €/ha).

El preu màxim que es podrà ofertar per metre quadrat d'edificació serà de set-cents trenta-set euros amb noranta-cinc cèntims per metre quadrat (737'95 €/m<sup>2</sup>).

Palma, a 3 de novembre de 2025

  
Jaume Jaume Sureda

Director de Desenvolupament de la Producció agrària  
Institut de Recerca i Formació Agroalimentària i Pesquera de les Illes Balears  
(IRFAP)