

Secció I - Comunitat Autònoma Illes Balears

1.- Disposicions generals

PRESIDÈNCIA DE LES ILLES BALEARS

Num. 10782

Llei 5/2012, de 23 de maig, de mesures urbanístiques per a l'execució del Centre Internacional de Tennis Rafael Nadal

EL PRESIDENT DE LES ILLES BALEARS

Sia notori a tots els ciutadans que el Parlament de les Illes Balears ha aprovat i jo, en nom del Rei i d'acord amb el que s'estableix a l'article 48.2 de l'Estatut d'Autonomia, promulg la següent:

LLEI

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

En data 18 de febrer de 2011, el Consell de Govern va autoritzar un protocol general de col·laboració entre el Govern de les Illes Balears, l'Ajuntament de Manacor, el Consell Insular de Mallorca i el senyor Rafael Nadal Parera, en relació amb el projecte per posar en marxa un centre de referència internacional de tennis a la comarca de Manacor.

El 25 de març de 2011, el Consell de Govern va declarar d'interès autònom la inversió per a la posada en marxa del Centre Internacional de Tennis Rafael Nadal, de conformitat amb allò que disposa la Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears.

En la sol·licitud del promotor, senyor Rafael Nadal Parera, es justificava que la inversió econòmica projectada, que es destinarà a l'execució de l'esmentat centre de referència de tennis, té una indiscutible i especial rellevància per al desenvolupament econòmic i social de la comarca de Manacor i, per extensió, de l'illa de Mallorca i de la resta de les Illes Balears. Per això, la seva execució i funcionament es consideren d'interès general per a les nostres illes i la seva posada en marxa urgent, ja que el moment actual, tant des d'un punt de vista esportiu com econòmic, necessita actuacions que dinamitzin la vida social i econòmica de les nostres illes sempre que siguin compatibles amb el seu desenvolupament sostenible.

S'assenyala que la construcció de noves instal·lacions esportives té, considerada en si mateixa, un factor intrínsec de reactivació econòmica de la zona on es construeixen aquestes instal·lacions, en diversos vessants que van des de la contractació de personal fins a l'adquisició i la utilització de béns produïts o comercialitzats per indústries i comerços de Mallorca.

Però més enllà d'aquests resultats intrínsecs i immediats, l'impuls de l'esport en si implica efectes col·laterals importantíssims en la zona en la qual es produeix el dit impuls, tant des del punt de vista social, atès que augmenta la qualitat de vida, com des del punt de vista econòmic, i tot això de manera especialment rellevant en territoris en els quals l'oci i l'esport són complements naturals de l'activitat econòmica prioritària, el turisme, com és el cas de les Illes Balears.

Si a més es tracta de potenciar la formació esportiva d'alt nivell, associada a la mestria de Rafael Nadal, la primera conseqüència és la contribució al turisme de qualitat i a la desestacionalització turística, amb efectes que s'estenen de manera radial als restants sectors econòmics de la zona.

Descrit l'interès general de l'actuació, és necessari justificar la idoneïtat dels terrenys que s'hauran de transformar urbanísticament per acollir el centre.

En el protocol de març de 2011 es fa una descripció detallada sobre la ubicació més adequada per al centre que, per raons de coherència amb actuacions anteriors d'usos esportius, es preveu que se situï als voltants de la Torre dels Enagistes de Manacor, confrontant amb instal·lacions esportives existents.

Resten per tant justificats tant l'interès general de l'ús com la idoneïtat de la ubicació pretesa.

En l'esmentat protocol es preveia com a instrument per fer efectiva la transformació urbanística dels terrenys la tramitació per part de l'Ajuntament de Manacor d'una modificació puntual del Pla Urbanístic General que no ha obtingut encara l'aprovació inicial i no hi ha previsions que aquest instrument pugui restar operatiu a curt termini.

Transcorregut més d'un any des de la signatura del protocol de març de 2011, la tramitació d'una llei urgent pel Parlament de les Illes Balears és la forma més efectiva per oferir un impuls decisiu al projecte.

La utilització d'aquesta via no és excepcional a la comunitat autònoma de les Illes Balears, un cop acreditats l'interès general, la idoneïtat de la ubicació i

la urgència per iniciar l'execució. La Llei 2/1993, de 30 de març, va possibilitar la tramitació i l'execució de la urbanització del Parc Bit a Mallorca amb resultats satisfactoris.

Aquesta llei fixa els usos i els paràmetres urbanístics del terreny on està previst que se situarà el centre, legítima, en tot cas, la seva immediata execució i possibilita complir així amb el protocol signat pel Govern el març de 2011 i amb la corresponent declaració d'interès autònom de la inversió.

Article únic

1. Es qualifiquen com a sistema general destinat a acollir el Centre Internacional de Tennis Rafael Nadal els terrenys del terme municipal de Manacor que es delimiten i s'ordenen en el Màster Pla que figura a l'annex d'aquesta llei.

2. L'actuació de transformació que determina el Màster Pla comportarà l'obligació de lliurament a l'Ajuntament de Manacor del sòl lliure de càrregues d'edificació corresponent al 5% de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació, que s'efectuarà mitjançant una prestació econòmica compensatòria que s'incorporarà al patrimoni municipal de sòl.

3. Les determinacions previstes en el Màster Pla de l'annex s'imposen i vinculen directament al planejament urbanístic i territorial. El promotor disposarà d'un termini màxim de 6 anys (1 any per a la presentació dels projectes i 5 anys per a la seva execució) per portar a terme la totalitat del projecte. Una vegada acreditada la finalització total de les obres, el planejament urbanístic i territorial necessàriament haurà d'incorporar les determinacions d'aquesta llei en els instruments de planificació.

4. Per a l'execució dels projectes concrets en l'àmbit qualificat com a sistema general es declara l'exempció de:

a) L'avaluació d'impacte ambiental regulada per la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears.

b) Els actes de control previ municipal de l'article 179 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, i de l'article 84.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, i resulta tan sols necessària l'aprovació del o dels projectes per part del Govern de les Illes Balears.

5. Amb l'aprovació prèvia dels projectes per part del Govern de les Illes Balears, aquests es trametan a l'Ajuntament de Manacor per a l'emissió d'informe previ, i s'hi hauran d'adjuntar el document descriptiu de la cessió del sistema general d'espai lliure públic i el document en què es valori la prestació econòmica compensatòria a què fa referència l'apartat 2, documents que així mateix han de rebre l'informe de l'Ajuntament de Manacor. L'informe de l'Ajuntament s'emetrà en el termini màxim de dos mesos.

6. El Govern de les Illes Balears, atès l'informe de l'Ajuntament de Manacor i amb l'aportació prèvia pel promotor de l'escriptura de cessió dels terrenys corresponents al sistema general d'espai lliure públic i de l'aval o document que garanteixi a l'Ajuntament de Manacor el cobrament de la prestació econòmica compensatòria, procedirà a l'aprovació dels projectes i a trametre'ls a l'Ajuntament de Manacor, degudament diligenciats i juntament amb l'escriptura de cessió i l'aval o el document abans esmentats.

Disposició final única

Aquesta llei entra en vigor l'endemà d'haver-se publicat en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Per tant, ordén que tots els ciutadans guardin aquesta llei i que els tribunals i les autoritats als quals pertochi la facin guardar.

Palma, vint-i-tres de maig de dos mil dotze.

EL PRESIDENT,
José Ramón Bauzá Díaz

El conseller d'Agricultura, Medi Ambient i Territori
Gabriel Company Bauzá.

ANNEX
MÀSTER PLA D'ORDENACIÓ DEL CENTRE INTERNACIONAL DE TENNIS RAFAEL NADAL A MANACOR

Índex

Memòria justificativa

1. Antecedents i justificació de la necessitat de desenvolupament del Centre Internacional de Tennis Rafael Nadal
2. Àmbit
3. Situació
4. Característiques de l'ordenació proposada
5. Paràmetres urbanístics

Memòria justificativa

1. Antecedents i justificació de la necessitat de desenvolupament del Centre Internacional de Tennis Rafael Nadal

Les normes subsidiàries vigents a Manacor van ser aprovades el 14 de maig de 1980 i la seva revisió, mitjançant el Pla General, està aprovada inicialment des del 30 de març de 2007, pendent de la seva aprovació provisional. El municipi de Manacor compta amb el Catàleg de protecció del patrimoni aprovat definitivament des del 4 de juliol de 1998.

El 20 de febrer de 2009, el Consell de Govern va adoptar l'acord de declarar d'interès autonòmic les inversions que s'indiquen a continuació:

a) Les obres i actuacions que tinguin per objecte la construcció, la reforma o l'ampliació d'infraestructures, i la dotació i l'equipament d'instal·lacions esportives en general i, en particular, les següents:

- Les obres i actuacions relatives a les instal·lacions i als establiments esportius assenyalats en el pla coordinador d'aquest tipus d'instal·lacions a què fa referència la Llei de l'esport.
- Les obres i actuacions relatives a les instal·lacions i als establiments esportius que es refereixin a l'alta competició o tecnificació.
- Les obres i actuacions relatives a les instal·lacions del Poliesportiu Príncipes de España, de l'Escola de Vela Calanova i del recinte esportiu del Velòdrom de Palma.
- Les obres i actuacions en inversió que es duiguin a terme mitjançant l'Escola Balear de l'Esport.

b) Les obres i actuacions que tinguin per objecte la construcció, la reforma o l'ampliació d'infraestructures, i la dotació i l'equipament d'instal·lacions juvenils en general i, en particular, les que afectin els albergs.

El 16 de juny de 2010 s'aprova la Llei 4/2010, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears, que determina que són inversions d'interès autonòmic les declarades com a tals pel Govern de les Illes Balears per la seva especial rellevància per al desenvolupament econòmic i social en el seu àmbit territorial (article 4), i també estableix el procediment de declaració i tramitació (article 5).

El 18 de febrer de 2011 se subscriu el protocol de col·laboració entre el Govern de les Illes Balears, l'Ajuntament de Manacor, el Consell de Mallorca i el senyor Rafael Nadal Parera per dur a terme un centre de referència internacional de tennis.

No és la primera vegada que les institucions públiques i el senyor Rafael Nadal mostren un interès concurrent relatiu a la promoció de l'esport en l'àmbit de les Illes Balears, com demostren el protocol general de col·laboració entre el Govern de les Illes Balears, l'Ajuntament de Manacor i el senyor Nadal de 9 de desembre de 2005, relatiu a la posada en marxa en els terrenys municipals ubicats a la Torre dels Enagistes, d'ús urbanístic i esportiu, d'una instal·lació esportiva destinada prioritàriament al tennis. La construcció de la primera fase d'aquesta instal·lació l'ha realitzada el Govern de les Illes Balears a través de l'Escola Balear de l'Esport (EBE), consorci que comparteix la responsabilitat i el control de la tecnificació esportiva amb l'autoritat competent en l'àmbit balear. En virtut del protocol de 9 de desembre de 2005 i l'acord plenari corresponent de maig de 2006, els terrenys municipals esmentats van ser cedits a la comunitat autònoma per un període de trenta anys.

Després de la primera fase de l'equipament del centre esmentat en el paràgraf anterior, consistent bàsicament en pistes de tennis, l'actual context de dificultats financeres i de crisi ha provocat la impossibilitat de completar la totalitat de les instal·lacions inicialment previstes.

La superació d'aquestes dificultats requereix la col·laboració entre totes les entitats que comparteixen o puguin compartir en el futur tot un espai de caràcter esportiu.

Els voltants de la zona esportiva de la Torre dels Enagistes constitueixen un sòl apte per crear un espai esportiu de referència per a la promoció del tennis d'alt nivell.

Es considera convenient per a les Illes ubicar en aquest gran espai d'ús esportiu el projecte de construcció i posada en funcionament d'un centre esportiu de tennis de referència internacional que portaria el nom de Rafael Nadal. Així doncs, aquest centre naixeria de l'estreta vinculació d'un dels millors esportistes de la història i amb un efecte immediat de convertir tota la zona esportiva esmentada, la comarca de Manacor i, per extensió, les Illes Balears i Espanya, en un referent mundial del tennis. El senyor Rafael Nadal, tot i que ha tingut múltiples ofertes per desenvolupar la capacitat de promoció i de formació de tennistes a molts països diferents, considera prioritari desenvolupar el seu primer projecte de centre internacional de tennis a la terra que l'ha vist néixer i créixer.

En la sol·licitud de 21 de març de 2011 de la representació del senyor Nadal referent a l'inici de la tramitació del projecte del centre com a inversió d'interès autonòmic, es justifica que la inversió econòmica en el projecte, que es destinarà a posar en marxa el ja esmentat centre de referència de tennis, té una indiscutible i especial rellevància amb vista al desenvolupament econòmic i social de la comarca de Manacor i, per extensió, de l'illa de Mallorca i de la resta de les Balears.

En primer lloc, s'assenyala que la construcció de noves instal·lacions esportives té, considerada en si mateixa, un factor intrínsec de reactivació econòmica de la zona on es construeixen aquestes instal·lacions, en diversos aspectes que van des de la contractació de personal fins a l'adquisició i l'ús de béns produïts o comercialitzats per indústries i comerços de Mallorca.

Però, més enllà d'aquests resultats intrínsecs i immediats, l'impuls de l'esport en si implica efectes col·laterals importantíssims en la zona en què es produeix aquest impuls, tant des del punt de vista social, perquè augmenta la qualitat de vida, com des del punt de vista econòmic, tot això de manera especialment rellevant en territoris on l'oci i l'esport són complements naturals de l'activitat econòmica prioritària: el turisme, com és el cas de les Illes Balears.

Si a més es tracta de potenciar la formació esportiva d'alt nivell, associada a la mestria de Rafael Nadal, número u actual del rànquing mundial, la primera

conseqüència és la contribució al turisme de qualitat i la desestacionalització turística, amb efectes que s'estenen de manera radial a la resta de sectors econòmics de la zona.

Tot això, efectivament, té una gran importància en època de crisi econòmica com l'actual, en què s'han de valorar i potenciar al màxim els esforços per contribuir a solucionar-la i a posar-hi fi, ja que està en joc l'interès general.

És evident que la iniciativa del Govern de les Illes Balears, el Consell de Mallorca, l'Ajuntament de Manacor i el senyor Nadal suposa un clar impuls de l'economia de les Illes i de la projecció futura d'aquestes en l'àmbit esportiu i turístic internacional, de manera que queda justificada en si mateixa.

Finalment, per al municipi suposa completar els equipaments d'influència supramunicipal, formats, d'una banda, per l'hospital, amb la modificació del planejament per ampliar-lo aprovada definitivament el 18 de desembre de 2009 (BOIB núm. 191, de 31/12/09) i, d'altra banda, pels jutjats comarcals incorporats en l'article 9 de la Llei 10/2010, de 27 de juliol, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria de reordenació territorial, urbanisme i d'impuls a la inversió (BOIB núm. 115, de 05/08/10). D'aquesta manera, Manacor, com a conseqüència de la seva situació territorial estratègica i geogràfica, acollirà aquests centres d'influència comarcal bàsica en matèria d'assistència sanitària i institucional, i es completa amb aquest important centre esportiu de referència internacional que potenciarà no només les mateixes instal·lacions dins el seu àmbit sinó també les existents en el sector urbà de la Torre dels Enagistes.

2. Àmbit

2.1. Àmbit

L'àmbit d'actuació està integrat per les finques cadastrals següents:

SUPERFÍCIES CADASTRALS					
Núm.	Polígon	Parcel·la	Referència cadastral	Superfície (m2)	Percentatge (%)
1	34	36	07033A034000360000AB	17.045,01	63,786 (1)
2	34	39	07033A034000390000AQ	10.294,15	75,370 (2)
3	34	40	07033A034000400000AY	3.945	
4	34	41	07033A034000410000AG	1.893	
5	34	42	07033A034000420000AQ	5.253	
6	34	43	07033A034000430000AP	3.576	
7	34	44	07033A034000440000AL	1.925	
8	34	45	07033A034000450000AT	1.861	
9	34	46	07033A034000460000AF	4.174	
10	34	60	07033A034000600000AJ	1.241,53	51,956 (3)
TOTAL				51.207,39	

(1) Total finca cadastral: 26.722 m2. Superfície real: 17.045,01 m2.

(2) Total finca cadastral: 13.658 m2. Superfície real: 10.294,15 m2.

(3) Total finca cadastral: 2.389 m2. Superfície real: 1.241,53 m2.

SUPERFÍCIES CADASTRALS I REALS					
Núm.	Polígon	Parcel·la	Referència cadastral	Superfície (m2)	Superfície real (m2)
1	34	36	07033A034000360000AB	17.045,01	17.045,01
2	34	39	07033A034000390000AQ	10.294,15	10.294,15
3	34	40	07033A034000400000AY	3.945	3.726,40
4	34	41	07033A034000410000AG	1.893	1.884,47
5	34	42	07033A034000420000AQ	5.253	5.218,11
6	34	43	07033A034000430000AP	3.576	3.434,98
7	34	44	07033A034000440000AL	1.925	1.754,12
8	34	45	07033A034000450000AT	1.861	1.804
9	34	46	07033A034000460000AF	4.174	4.168,23
10	34	60	07033A034000600000AJ	1.241,53	1.241,53
TOTAL				51.207,39	50.571

La superfície cadastral total de les finques és de 51.207,39 m2, i aixecant un plànol topogràfic de totes l'àmbit és de 50.571 m2. Dins aquest àmbit es crea una zona verda pública de cessió gratuïta a l'Ajuntament de Manacor, paral·lela a la carretera de Son Fortesa, amb una profunditat de 14 metres, la qual cosa suposa una superfície de 3.126,45 m2, i queden per al desenvolupament del Centre Internacional de Tennis Rafael Nadal 47.444,55 m2.

3. Situació

Els terrenys en què es pretén desenvolupar el Centre Internacional de Tennis Rafael Nadal limiten amb el sector de sòl urbanitzable 1.26-2 (58.653 m2) de les vigents Normes subsidiàries del planejament de Manacor i amb el sòl urbà desenvolupat per mitjà del pla parcial de la zona esportiva de la Torre dels Enagistes, aprovat definitivament per la CPM el 13 de desembre de 1985 (BOCAIB núm. 7, de 28/02/86), i el projecte d'urbanització aprovat definitivament el 10 de desembre de 1987 (BOCAIB núm. 4, de 08/01/87). També limiten amb la carretera PMV-4015 de Manacor a Cales de Mallorca.

4. Característiques de l'ordenació proposada

4.1. Zona verda

La integren els terrenys inclosos en una franja paral·lela a la carretera de Son Fortesa (MA-4015), amb una amplada de 14 m, amb una superfície total de 3.126,45 m2, i anirà acabada amb arbrat i plantes autòctones que no necessitin gran quantitat d'aigua per al seu desenvolupament i manteniment.

A través d'aquesta zona verda es podran realitzar els passos necessaris per a l'accés al Centre Internacional de Tennis Rafael Nadal des de la carretera de Son Fortesa (MA-4015).

4.2. Centre Internacional de Tennis Rafael Nadal

Es planteja un equipament esportiu de primer nivell internacional, que constarà de 4 àrees diferenciades:

1. Equipament esportiu a l'aire lliure.
2. Equipament esportiu en recinte tancat.
3. Equipament escolar/educatiu.
4. Equipament residencial vinculat a l'ús esportiu.

L'especificació d'aquestes àrees s'ha de fer en un capítol a part d'aquest document.

La disposició d'aquesta ordenació respon al criteri d'ubicar l'equipament esportiu tancat, en façana directa d'accés des de la carretera de Son Fortesa, com a punt d'arribada i distribució al conjunt. Es desglossa en dos edificis a l'efecte d'aplicació de paràmetres edificatoris.

L'àrea d'equipament escolar/educatiu es disposa també en aquesta façana i serveix d'element ròtula entre l'equipament esportiu tancat i l'equipament residencial vinculat.

La resta d'àrea, majoritària en superfície, es destina a equipament esportiu a l'aire lliure, i se n'indica el detall amb posterioritat en aquest document.

El centre es dissenya per acollir joves de qualsevol part del món, entre 8 i 17 anys, que vulguin perfeccionar els seus coneixements en la pràctica del tennis i ha de donar resposta adequada per cobrir les necessitats que puguin plantejar-se.

La zona residencial està pensada perquè aquests joves es trobin còmodes i puguin ser visitats pels seus familiars, al mateix temps que grans mestres de tennis puguin venir amb els seus equips a impartir els seus ensenyaments i a preparar els seus compromisos esportius.

Es dissenya una zona esportiva tancada, necessària com a complement d'un desenvolupament físic integral, gimnàs, piscina climatitzada, espais de recuperació, etc.

No podem oblidar l'administració de tot el complex, així com donar cabuda a la Fundació Rafael Nadal, i tot el tema relacionat amb la medicina esportiva.

Estam dissenyant un centre per a gent jove en procés de formació i aquesta no pot ser únicament esportiva; necessitam un centre d'ensenyament internacional reconegut per completar la formació acadèmica dels usuaris.

La resta són instal·lacions a l'aire lliure bàsicament dedicades a la pràctica del tennis; es completa amb un camp de futbol 7, com també amb una pista multiusos destinada a l'entreteniment.

5. Paràmetres urbanístics

Els principals paràmetres urbanístics de l'ordenació proposada se xifren en:

- Separació a límits:

Qualsevol edificació haurà de distanciar-se del límit de parcel·la un mínim de 3 m. Queden excloses d'aquesta limitació les pistes esportives a l'aire lliure.

- Alçada màxima edificatòria:

Qualsevol de les edificacions no superarà una alçada reguladora màxima de 12 m, corresponent a PS + PB + 2 PP (planta soterrani + planta baixa + dues plantes pis).

L'alçada reguladora màxima de 12 m es mesurarà des de l'acabat del sòl de la planta baixa fins a sota del forjat sostre de l'última planta.

- Ocupació en planta sota rasant:

Ocupació màxima sota rasant: 40%.

Definició de planta sota rasant: el paviment acabat de les plantes baixes dels edificis se situarà com a màxim 1,50 m per sobre del terreny natural.

- Ocupació en planta sobre rasant:

Ocupació màxima sobre rasant: 25%.

- Superfície màxima edificable sobre rasant:

Edificabilitat màxima: 0,5 m²/m².

L'edificabilitat sota rasant no computa a efectes d'edificabilitat.

- Nombre màxim d'unitats residencials:

106 unitats, que es desglossen en:

- Residencial no tutelada: 36 unitats.

- Residencial tutelada: 70 unitats.

- Usos:

S'admeten els usos següents:

1. Residencial: residència tutelada i règim diferenciat.
2. Comercial: botiga especialitzada.
3. Oficines: les pròpies de la Fundació Rafael Nadal i administració.
4. Sales de reunió: restaurants, cafeteries, relació social.
5. Cultural: col·legi, museu, sala de conferències.
6. Esportiu: camps per a la pràctica esportiva en locals oberts o tancats.
7. Sanitari: centre mèdic.

Per a qualsevol altre paràmetre complementari, com també les condicions d'estades i recintes, es regirà per les Normes subsidiàries urbanístiques de Manacor.







