

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ILLES BALEARS

8327 *Ley 5/2012, de 23 de mayo, de medidas urbanísticas para la ejecución del Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal.*

EL PRESIDENTE DE LAS ILLES BALEARS

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de las Illes Balears ha aprobado y yo, en nombre del Rey, y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 48.2 del Estatuto de Autonomía, tengo a bien promulgar la siguiente ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En fecha 18 de febrero de 2011, el Consejo de Gobierno autorizó un protocolo general de colaboración entre el Gobierno de las Illes Balears, el Ayuntamiento de Manacor, el Consejo Insular de Mallorca y el señor Rafael Nadal Parera, en relación con el proyecto para poner en marcha un centro de referencia internacional de tenis en la comarca de Manacor.

El 25 de marzo de 2011, el Consejo de Gobierno declaró de interés autonómico la inversión para la puesta en marcha del Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears.

En la solicitud del promotor, señor Rafael Nadal Parera, se justificaba que la inversión económica proyectada, que se destinará a la ejecución del mencionado centro de referencia de tenis, tiene una indiscutible y especial relevancia para el desarrollo económico y social de la comarca de Manacor y, por extensión, de la isla de Mallorca y del resto de las Illes Balears. Por ello, su ejecución y funcionamiento se consideran de interés general para nuestras islas y su puesta en marcha urgente, ya que el momento actual, tanto desde un punto de vista deportivo como económico, necesita de actuaciones que dinamicen la vida social y económica de nuestras islas siempre que sean compatibles con el desarrollo sostenible de las mismas.

Se señala que la construcción de nuevas instalaciones deportivas tiene, considerada en sí misma, un factor intrínseco de reactivación económica de la zona donde se construyen estas instalaciones, en varias vertientes que van desde la contratación de personal hasta la adquisición y utilización de bienes producidos o comercializados por industrias y comercios de Mallorca.

Pero más allá de estos resultados intrínsecos e inmediatos, el impulso del deporte en sí implica efectos colaterales importantísimos en la zona en la que se produce dicho impulso, tanto desde el punto de vista social, dado que aumenta la calidad de vida, como desde el punto de vista económico, y todo ello de manera especialmente relevante en territorios en los que el ocio y el deporte son complementos naturales de la actividad económica prioritaria, el turismo, como es el caso de las Illes Balears.

Si además se trata de potenciar la formación deportiva de alto nivel, asociada a la maestría de Rafael Nadal, la primera consecuencia es la contribución al turismo de calidad y a la desestacionalización turística, con efectos que se extienden de manera radial a los restantes sectores económicos de la zona.

Descrito el interés general de la actuación, es preciso justificar la idoneidad de los terrenos que se deberán transformar urbanísticamente para acoger el centro.

En el protocolo de marzo de 2011 se hace una descripción detallada sobre la ubicación más adecuada para el centro que, por razones de coherencia con actuaciones anteriores de usos deportivos, se prevé que se sitúe en los alrededores de la Torre dels Enagistes de Manacor, confrontando con instalaciones deportivas existentes.

Quedan por tanto justificados tanto el interés general del uso como la idoneidad de la ubicación pretendida.

En el mencionado protocolo se preveía como instrumento para hacer efectiva la transformación urbanística de los terrenos, la tramitación por parte del Ayuntamiento de Manacor de una modificación puntual del Plan Urbanístico General que no ha obtenido todavía la aprobación inicial y no hay previsiones de que este instrumento pueda estar operativo a corto plazo.

Transcurrido más de un año desde la firma del protocolo de marzo de 2011, la tramitación de una ley urgente por el Parlamento de las Illes Balears es la forma más efectiva para ofrecer un impulso decisivo al proyecto.

La utilización de esta vía no es excepcional en la comunidad autónoma de las Illes Balears, una vez acreditados el interés general, la idoneidad de la ubicación y la urgencia para iniciar la ejecución. La Ley 2/1993, de 30 de marzo, posibilitó la tramitación y la ejecución de la urbanización del Parc Bit en Mallorca con resultados satisfactorios.

La presente ley fija los usos y los parámetros urbanísticos del terreno donde está previsto que vaya a ubicarse el centro, legítima, en todo caso, su inmediata ejecución y posibilita cumplir así con el protocolo firmado por el Gobierno en marzo de 2011 y con la correspondiente declaración de interés autonómico de la inversión.

Artículo único.

1. Se califican como sistema general destinado a albergar el Centro Internacional de Tennis Rafael Nadal los terrenos del término municipal de Manacor que se delimitan y ordenan en el Master Plan que figura en el anexo de esta ley.

2. La actuación de transformación que determina el Master Plan comportará la obligación de entrega al Ayuntamiento de Manacor del suelo libre de cargas de edificación correspondiente al 5% de la edificabilidad media ponderada de la actuación, que se efectuará mediante prestación económica compensatoria que se incorporará al patrimonio municipal de suelo.

3. Las determinaciones previstas en el Master Plan del anexo se imponen y vinculan directamente al planeamiento urbanístico y territorial. El promotor dispondrá de un plazo máximo de 6 años (1 año para la presentación de los proyectos y 5 años para su ejecución) para llevar a cabo la totalidad del proyecto. Una vez acreditada la total finalización de las obras, el planeamiento urbanístico y territorial necesariamente deberá incorporar las determinaciones de esta ley en los instrumentos de planificación.

4. Para la ejecución de los proyectos concretos en el ámbito calificado como sistema general se declara la exención de:

a) La evaluación de impacto ambiental regulada por la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears.

b) Los actos de control previo municipal del artículo 179 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears, y del artículo 84.1 b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, resultando tan solo necesaria la aprobación del o de los proyectos por parte del Gobierno de las Illes Balears.

5. Previa la aprobación de los proyectos por parte del Gobierno de las Illes Balears, éstos se remitirán al Ayuntamiento de Manacor para la emisión de informe previo, debiendo adjuntarse a los mismos el documento descriptivo de la cesión del sistema general de espacio libre público y el documento donde se valore la prestación económica compensatoria a que hace referencia el apartado 2, documentos que asimismo serán informados por el Ayuntamiento de Manacor. El informe del Ayuntamiento se emitirá en el plazo máximo de dos meses.

6. El Gobierno de las Illes Balears, a la vista de lo informado por el Ayuntamiento de Manacor y previa aportación por el promotor de la escritura de cesión de los terrenos correspondientes al sistema general de espacio libre público y de aval o documento que

garantice al Ayuntamiento de Manacor el cobro de la prestación económica compensatoria, procederá a la aprobación de los proyectos y a su remisión al Ayuntamiento de Manacor, debidamente diligenciados y junto con la escritura de cesión y el aval o el documento antes citados.

Disposición final única.

Esta ley entra en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Butlletí Oficial de les Illes Balears».

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos guarden esta Ley y que los Tribunales y las Autoridades a los que correspondan la hagan guardar.

Palma, 23 de mayo de 2012.–El Presidente, José Ramón Bauzá Díaz.–El Consejero de Agricultura, Medio Ambiente y Territorio, Gabriel Company Bauzá.

(Publicada en el «Boletín Oficial de las Illes Balears» número 81, de 5 de junio de 2012)

ANEXO

Máster Plan de Ordenación del Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal en Manacor

ÍNDICE

Memoria justificativa.

1. Antecedentes y justificación de la necesidad de desarrollo del Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal.
2. Ámbito.
3. Situación.
4. Características de la ordenación propuesta.
5. Parámetros urbanísticos.

Memoria justificativa

1. Antecedentes y justificación de la necesidad de desarrollo del Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal

Las normas subsidiarias vigentes en Manacor fueron aprobadas el 14 de mayo de 1980 y su revisión, mediante el Plan General, está aprobada inicialmente desde el 30 de marzo de 2007, pendiente de su aprobación provisional. El municipio de Manacor cuenta con el Catálogo de protección del patrimonio aprobado definitivamente desde el 4 de julio de 1998.

El 20 de febrero de 2009, el Consejo de Gobierno adoptó el acuerdo de declarar de interés autonómico las inversiones que se indican a continuación:

a) Las obras y actuaciones que tengan por objeto la construcción, la reforma o la ampliación de infraestructuras, y la dotación y el equipamiento de instalaciones deportivas en general y, en particular, las siguientes:

– Las obras y actuaciones relativas a las instalaciones y a los establecimientos deportivos señalados en el plan coordinador de este tipo de instalaciones al cual hace referencia la Ley del deporte.

– Las obras y actuaciones relativas a las instalaciones y a los establecimientos deportivos que se refieran a la alta competición o tecnificación.

– Las obras y actuaciones relativas a las instalaciones del polideportivo Príncipes de España, de la Escuela de Vela Calanova y del recinto deportivo del Velódromo de Palma.

– Las obras y actuaciones en inversión que se lleven a cabo mediante la Escuela Balear del Deporte.

b) Las obras y actuaciones que tengan por objeto la construcción, la reforma o la ampliación de infraestructuras, y la dotación y el equipamiento de instalaciones juveniles en general y, en particular, las que afecten a los albergues.

El 16 de junio de 2010 se aprueba la Ley 4/2010, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears, que determina que son inversiones de interés autonómico las declaradas como tales por el Gobierno de las Illes Balears por su especial relevancia para el desarrollo económico y social en su ámbito territorial (artículo 4), y también establece el procedimiento de declaración y tramitación (artículo 5).

El 18 de febrero de 2011 se suscribe el protocolo de colaboración entre el Gobierno de las Illes Balears, el Ayuntamiento de Manacor, el Consejo de Mallorca y el señor Rafael Nadal Parera para llevar a cabo un centro de referencia internacional de tenis.

No es la primera vez que las instituciones públicas y el señor Rafael Nadal muestran un interés concurrente relativo a la promoción del deporte en el ámbito de las Illes Balears, como demuestran el protocolo general de colaboración entre el Gobierno de las Illes Balears, el Ayuntamiento de Manacor y el señor Nadal de 9 de diciembre de 2005, relativo a la puesta en marcha en los terrenos municipales ubicados en la Torre dels Enagistes, de uso urbanístico y deportivo, de una instalación deportiva destinada prioritariamente al tenis. La construcción de la primera fase de esta instalación la ha realizado el Gobierno de las Illes Balears a través de la Escuela Balear del Deporte (EBE), consorcio que comparte la responsabilidad y el control de la tecnificación deportiva con la autoridad competente en el ámbito balear. En virtud del protocolo de 9 de diciembre de 2005 y del acuerdo plenario correspondiente de mayo de 2006, los terrenos municipales citados fueron cedidos a la comunidad autónoma por un periodo de treinta años.

Después de la primera fase del equipamiento del centro citado en el párrafo anterior, consistente básicamente en pistas de tenis, el actual contexto de dificultades financieras y de crisis ha provocado la imposibilidad de completar la totalidad de las instalaciones inicialmente previstas.

La superación de estas dificultades requiere la colaboración entre todas las entidades que comparten o puedan compartir en el futuro todo un espacio de carácter deportivo.

Los alrededores de la zona deportiva de la Torre dels Enagistes constituyen un suelo apto para crear un espacio deportivo de referencia para la promoción del tenis de alto nivel.

Se considera conveniente para las Illes ubicar en este gran espacio de uso deportivo el proyecto de construcción y puesta en funcionamiento de un centro deportivo de tenis de referencia internacional que llevaría el nombre de Rafael Nadal. Así pues, este centro nacería de la estrecha vinculación de uno de los mejores deportistas de la historia y con un efecto inmediato de convertir toda la zona deportiva mencionada, la comarca de Manacor y, por extensión, las Illes Balears y España, en un referente mundial del tenis. El señor Rafael Nadal, aunque ha tenido múltiples ofertas para desarrollar la capacidad de promoción y de formación de tenistas en muchos países diferentes, considera prioritario desarrollar su primer proyecto de Centro Internacional de Tenis en la tierra que le ha visto nacer y crecer.

En la solicitud de 21 de marzo de 2011 de la representación del señor Nadal referente al inicio de la tramitación del proyecto del centro como inversión de interés autonómico, se justifica que la inversión económica en el proyecto, que se destinará a poner en marcha el ya mencionado centro de referencia de tenis, tiene una indiscutible y especial relevancia con vistas al desarrollo económico y social de la comarca de Manacor y, por extensión, de la isla de Mallorca y del resto de las Balears.

En primer lugar, se señala que la construcción de nuevas instalaciones deportivas tiene, considerada en sí misma, un factor intrínseco de reactivación económica de la zona en la que se construyen estas instalaciones, en diversos aspectos que van desde la contratación de personal hasta la adquisición y el uso de bienes producidos o comercializados por industrias y comercios de Mallorca.

Pero, más allá de estos resultados intrínsecos e inmediatos, el impulso del deporte en sí implica efectos colaterales importantísimos en la zona en la que se produce este

impulso, tanto desde el punto de vista social, porque aumenta la calidad de vida, como desde el punto de vista económico, todo ello de manera especialmente relevante en territorios en los que el ocio y el deporte son complementos naturales de la actividad económica prioritaria: el turismo, como es el caso de las Illes Balears.

Si además se trata de potenciar la formación deportiva de alto nivel, asociada a la maestría de Rafael Nadal, número uno actual del ranking mundial, la primera consecuencia es la contribución al turismo de calidad y la desestacionalización turística, con efectos que se extienden de manera radial al resto de sectores económicos de la zona.

Todo ello, efectivamente, tiene una gran importancia en época de crisis económica como la actual, en la que se deben valorar y potenciar al máximo los esfuerzos para contribuir a solucionarla y a ponerle fin, ya que está en juego el interés general.

Es evidente que la iniciativa del Gobierno de las Illes Balears, el Consejo de Mallorca, el Ayuntamiento de Manacor y el señor Nadal supone un claro impulso de la economía de las Illes y de la proyección futura de éstas en el ámbito deportivo y turístico internacional, de manera que queda justificada en sí misma.

Finalmente, para el municipio supone completar los equipamientos de influencia supramunicipal, formados, por un lado, por el hospital, con modificación del planeamiento para su ampliación aprobada definitivamente el 18 de diciembre de 2009 («BOIB» núm. 191, de 31/12/09) y, por otro lado, por los juzgados comarcales incorporados en el artículo 9 de la Ley 10/2010, de 27 de julio, de medidas urgentes relativas a determinadas infraestructuras y equipamientos de interés general en materia de reordenación territorial, urbanismo y de impulso a la inversión («BOIB» núm. 115, de 5/8/10). De esta manera, Manacor, como consecuencia de su situación territorial estratégica y geográfica, acogerá estos centros de influencia comarcal básica en materia de asistencia sanitaria y institucional, y se completa con este importante centro deportivo de referencia internacional que potenciará no solo las propias instalaciones dentro de su ámbito sino también las existentes en el sector urbano de la Torre dels Enagistes.

2. Ámbito

2.1 Ámbito.—El ámbito de actuación está integrado por las siguientes fincas catastrales:

Superficies catastrales:

Número	Polígono	Parcela	Referencia catastral	Superficie (m ²)	Porcentaje (%)
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 catastral: 26.722 m². Superficie real: 17.045,01 m².

(2) Total finca catastral: 13.658 m². Superficie real: 10.294,15 m².

(3) Total finca catastral: 2.389 m². Superficie real: 1.241,53 m².

Superficies catastrales y reales:

Número	Polígono	Parcela	Referencia catastral	Superficie (m ²)	Superficie real (m ²)
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 superficie catastral total de las fincas es de 51.207,39 m², y levantando un plano topográfico de todas ellas el ámbito es de 50.571 m². Dentro de este ámbito se crea una zona verde pública de cesión gratuita al Ayuntamiento de Manacor, paralela a la carretera de Son Fortesa, con una profundidad de 14 metros, lo que supone una superficie de 3.126,45 m², quedando para el desarrollo del Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal 47.444,55 m².

3. Situación

Los terrenos en que se pretende desarrollar el Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal limitan con el sector de suelo urbanizable 1.26-2 (58.653 m²) de las vigentes Normas subsidiarias del planeamiento de Manacor y con el suelo urbano desarrollado por medio del plan parcial de la zona deportiva de la Torre dels Enagistes, aprobado definitivamente por la CPM el 13 de diciembre de 1985 («BOCAIB» núm. 7, de 28/02/86), y el proyecto de urbanización aprobado definitivamente el 10 de diciembre de 1987 («BOCAIB» núm. 4, de 08/01/87). También limitan con la carretera PMV-4015 de Manacor a Cales de Mallorca.

4. Características de la ordenación propuesta

4.1 Zona verde.—La integran los terrenos incluidos en una franja paralela a la carretera de Son Fortesa (MA-4015), con una anchura de 14 m, con una superficie total de 3.126,45 m², e irá terminada con arbolado y plantas autóctonas que no necesitan gran cantidad de agua para su desarrollo y mantenimiento.

A través de esta zona verde se podrán realizar los pasos necesarios para el acceso al Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal desde la carretera de Son Fortesa (MA-4015).

4.2 Centro Internacional de Tenis Rafael Nadal.—Se plantea un equipamiento deportivo de primer nivel internacional, que constara de 4 áreas diferenciadas:

1. Equipamiento deportivo al aire libre.
2. Equipamiento deportivo en recinto cerrado.
3. Equipamiento escolar/educativo.
4. Equipamiento residencial vinculado al uso deportivo.

La especificación de estas áreas se ha de hacer en capítulo aparte del presente documento.

La disposición de tal ordenación responde al criterio de ubicar el equipamiento deportivo cerrado, en fachada directa de acceso desde la carretera de Son Fortesa, como punto de llegada y distribución al conjunto. Se desglosa en dos edificios al efecto de aplicación de parámetros edificatorios.

El área de equipamiento escolar/educativo se dispone también en esta fachada sirviendo de elemento rótula entre el equipamiento deportivo cerrado y el equipamiento residencial vinculado.

El resto de área, mayoritaria en superficie, se destina a equipamiento deportivo al aire libre, indicándose con posterioridad en el presente documento su pormenorización.

El centro se diseña para acoger a jóvenes de cualquier parte del mundo, entre 8 y 17 años, que quieran perfeccionar sus conocimientos en la práctica del tenis y debe dar respuesta adecuada para cubrir las necesidades que puedan plantearse.

La zona residencial está pensada para que estos jóvenes se encuentren cómodos y puedan ser visitados por sus familiares, al mismo tiempo que grandes maestros de tenis puedan venir con sus equipos a impartir sus enseñanzas y a preparar sus compromisos deportivos.

Se diseña una zona deportiva cerrada, necesaria como complemento de un desarrollo físico integral, gimnasio, piscina climatizada, espacios de recuperación, etc.

No podemos olvidar la administración de todo el complejo, así como dar cabida a la Fundación Rafael Nadal y todo el tema relacionado con la medicina deportiva.

Estamos diseñando un centro para gente joven en proceso de formación y ésta no puede ser únicamente deportiva; necesitamos un centro de enseñanza internacional reconocido para completar la formación académica de los usuarios.

El resto son instalaciones al aire libre básicamente dedicadas a la práctica del tenis; se completa con un campo de fútbol 7, así como una pista multiusos destinada al entretenimiento.

5. Parámetros urbanísticos

Los principales parámetros urbanísticos de la ordenación propuesta se cifran en:

- Separación a lindes: Cualquier edificación deberá distanciarse del linde de parcela un mínimo de 3 m. Quedan excluidas de dicha limitación las pistas deportivas al aire libre.
- Altura máxima edificatoria:

Cualquiera de las edificaciones no superará una altura reguladora máxima de 12 m, correspondiente a PS + PB + 2 PP (planta sótano + planta baja + dos plantas piso).

La altura reguladora máxima de 12 m se medirá desde el acabado del suelo de la planta baja hasta debajo del forjado techo de la última planta.

- Ocupación en planta bajo rasante:

Ocupación máxima bajo rasante: 40%.

Definición de planta bajo rasante: El pavimento acabado de las plantas bajas de los edificios se situará como máximo 1,50 m por encima del terreno natural.

- Ocupación en planta sobre rasante: Ocupación máxima sobre rasante: 25%.
- Superficie máxima edificable sobre rasante:

Edificabilidad máxima: 0,5 m²/m².

La edificabilidad bajo rasante no computa a efectos de edificabilidad.

- Número máximo de unidades residenciales: 106 unidades, que se desglosan en:

Residencial no tutelada: 36 unidades.

Residencial tutelada: 70 unidades.

- Usos: Se admiten los siguientes usos:

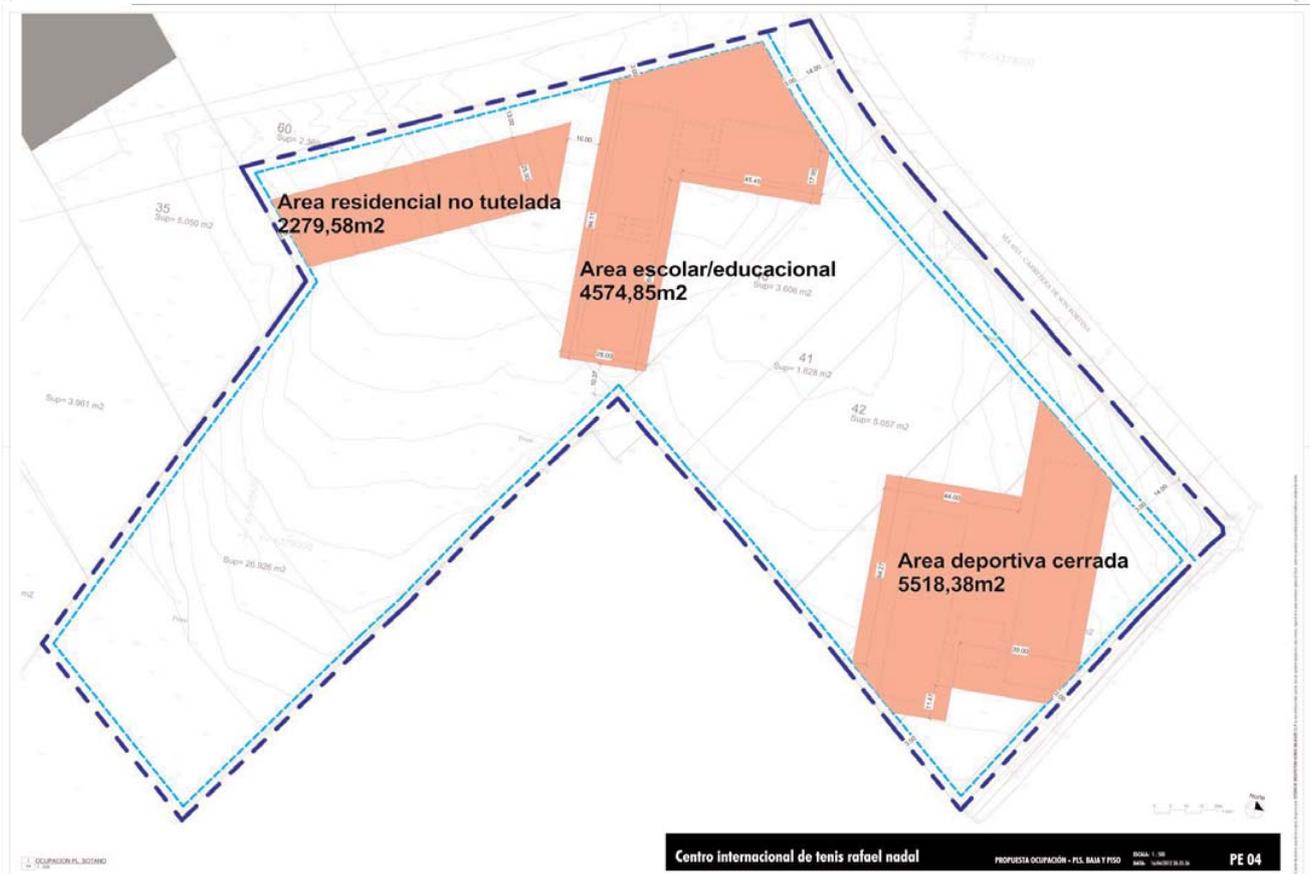
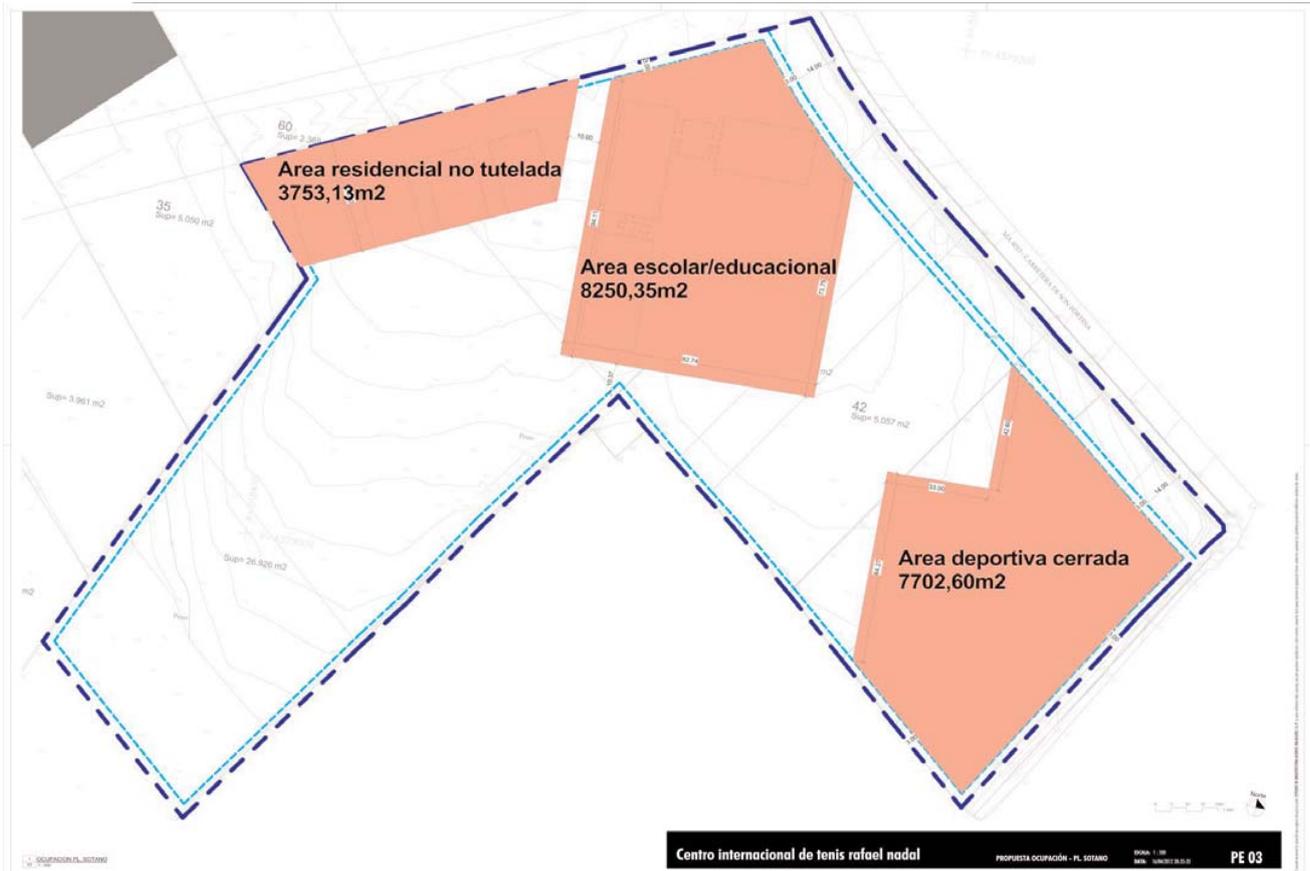
1. Residencial: residencia tutelada y régimen diferenciado.
2. Comercial: tienda especializada.
3. Oficinas: las propias de la Fundación Rafael Nadal y administración.

4. Salas de reunión: restaurantes, cafeterías, relación social.
5. Cultural: colegio, museo, sala de conferencias.
6. Deportivo: campos para la práctica deportiva en locales abiertos o cerrados.
7. Sanitario: centro médico.

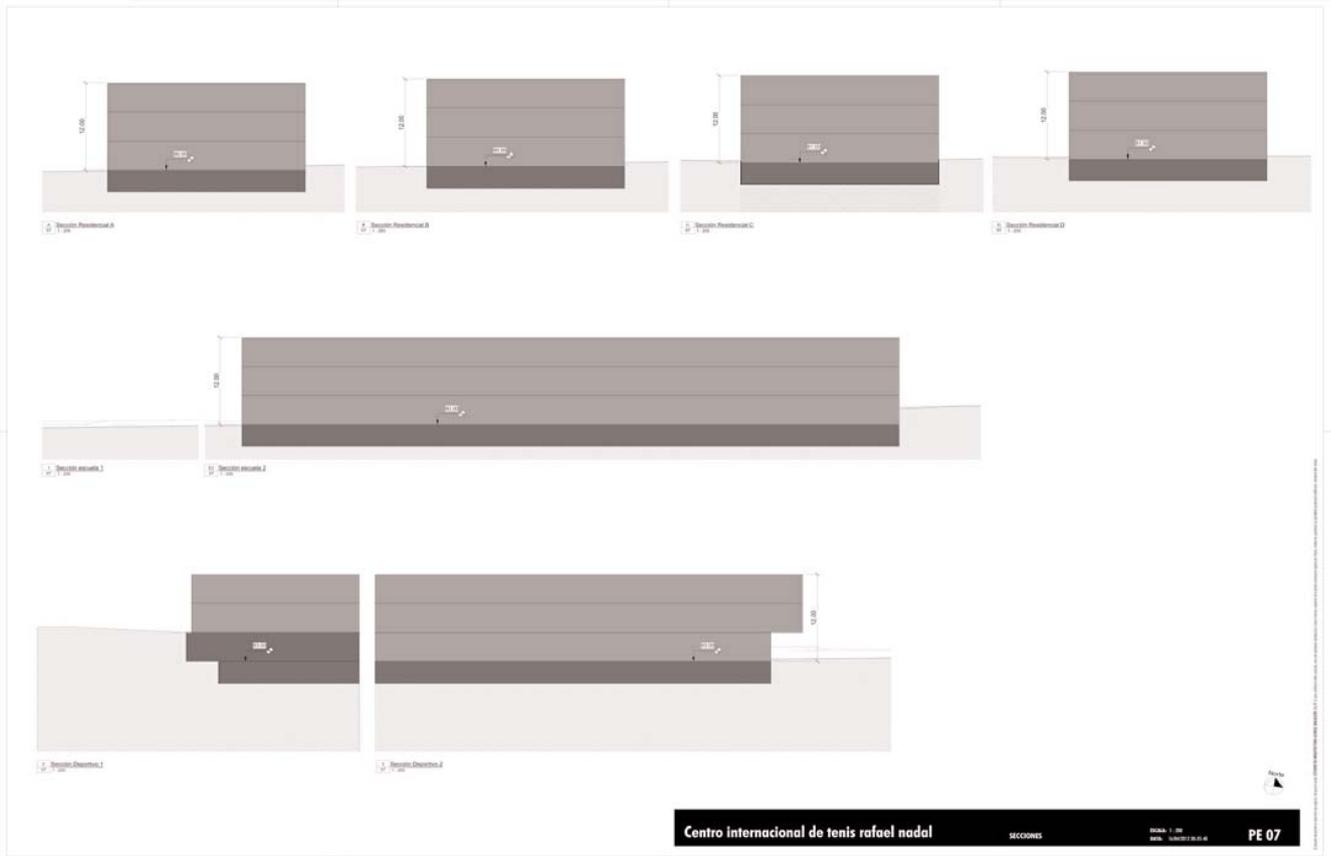
Para cualquier otro parámetro complementario, así como las condiciones de estancias y recintos, se regirá por las Normas subsidiarias urbanísticas de Manacor.

Planimetría









cve: BOE-A-2012-8327