

**ESTUDIO DE DETALLE
DEL
PLAN PARCIAL LAS PLAYITAS**

PROMOTOR: SOTAVENTO S.A.

Mayo 2.001



MEMORIA

INDICE:

- 1.-ANTECEDENTES
- 2.-DISPOSICIONES LEGALES
- 3.-OBJETO
- 4.-NUEVOS CUADROS DE DISTRIBUCIÓN DE USOS Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.



1.-ANTECEDENTES

La Sociedad Sotavento S.A. propietaria del 69,75% de los terrenos que comprendía el Plan Parcial Las Playitas, promovió el mismo, siguiendo las directrices de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Tuineje.

El Proyecto del Plan Parcial Las Playitas, que fue redactado por el Ingeniero de Caminos Don Miguel Aguarta Gomez, fue aprobado definitivamente por Orden del Excmo.Sr. Consejero de Política Territorial del Gobierno de Canarias con fecha 17 de Febrero de 1.995.

En la actualidad la Sociedad Sotavento S.A. es titular de 443.165 m² lo que supone el 97,174% de la superficie total del ámbito del Plan Parcial quedando 12.888 m² lo que representa el 2,826%,de titularidad desconocida.

Con la entrada en vigor del Decreto 10/2001 de 22 de Enero por el que se regulan los estándares turísticos se abre la posibilidad de agrupar las parcelas R3 y R4 del Plan Parcial, quedando una única parcela la R3/4 que con mayor superficie y manteniendo los parámetros de edificabilidad, ocupación y numero de plantas, permitirá emplazar en ella una instalación hotelera de cuatro estrellas.

Durante el proceso posterior a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se ha detectado dos errores, que aunque de pequeña entidad, conviene aclararlos e introducir las pertinentes modificaciones. El primero de ellos es la franja de suelo urbano del núcleo de Las Playitas, paralela a la carretera Fv-5, que erróneamente se incluyo dentro del ámbito del Plan Parcial; para ello bastara con reajustar la alineación del ámbito del Plan Parcial en su conexión con el núcleo urbano de Las Playitas. El segundo error es la superficie de la parcela originalmente asignada a Doña Juana M^a de Vera Molina y Herederos de Don Juan Guardiet Ozcariz, que ha sido declarada por la Junta de Compensación como de titularidad desconocida y que ha resultado tener una superficie de 12,888 m² y no los 20.800 m² que figuraban en el Plan Parcial. La diferencia de 7.912 m² se encuentra dentro del núcleo urbano de Las Playitas.



2.-DISPOSICIONES LEGALES

El presente Estudio de Detalle se formula atendiendo a lo dispuesto en los siguientes Decretos:

A.-Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de Mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de los Espacios Naturales de Canarias, cuyo articulo 38 establece que el objeto de los Estudios de Detalle, es completar o reajustar, por manzanas o unidades urbanas, las alineaciones ,rasantes y los volúmenes sin que se modifique el destino urbanístico, ni se incremente el aprovechamiento urbanístico del suelo, sin aumentar la ocupación las alturas ni la densidad, y sin reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.

B.-Decreto 10/2.001, de 22 de Enero, por el que se regulan los estándares turísticos, el cual establece en su articulo 6 la posibilidad de aplicación conjunta de los estándares de densidad, siempre que de la agrupación se deduzca la creación de un entorno arquitectónico de superior atractivo, no superando la edificabilidad del Plan Parcial en un 10% y que sean colindantes, garantizando en el tiempo su permanencia.

C.-Decreto 4/2.001 de 12 de Enero por el que se acuerda la formulación de las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, en cuya disposición Sexta, apartado 7, exceptúa de la suspensión del otorgamiento de licencias de obra nueva de establecimientos turísticos alojativos, a los de categoría mínima de cuatro estrellas que en unidad de explotación constituyan complemento de instalaciones de Campos de Golf, de características y dimensiones tales como para definir por si solos el conjunto de la explotación.



3.-OBJETO.

A.-Agrupación de la parcelas R3 con una superficie de 8.500 m² con la parcela R4 de 25.855 m², creándose una nueva parcela, la que denominaremos R3/4 con una superficie de 33.955 m². En esta nueva parcela no se sobrepasan los parámetros correspondientes a ocupación, edificabilidad, densidad y n° de plantas que establecía el Plan Parcial.

B.-Trasvasar a la parcela R2 parte de la densidad excedente de la parcela R1 con el consiguientemente incremento de los índices parciales de ocupación y edificabilidad, pero sin que se sobrepasen en el computo global del Plan Parcial.

C.-Reducir los índices de ocupación, edificabilidad y densidad de la parcela R1, una vez efectuado el trasvase a la parcela R2.

D.-Reajustar las alineaciones de las parcelas R6/3 y R6/4 con motivo de la rectificación de los linderos del ámbito del Plan Parcial en su conexión con el núcleo urbano de Las Playitas.



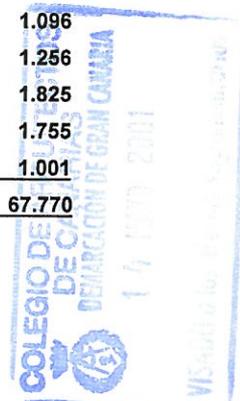
4.-NUEVOS CUADROS DE DISTRIBUCIÓN DE USOS Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

ZONAS	SUP. PARCELA				OCUPACIÓN				COEFICIENTES				DENSIDAD				SUP. EDIFICADA				N° PLANTAS				N° DE APARCAMIENTOS			
	P.P		E.D		P.P		E.D		P.P		E.D		P.P		E.D		P.P		E.D		P.P		E.D		P.P		E.D	
	EDIFICABILIDAD		VOLUMEN		EDIFICABILIDAD		VOLUMEN		EDIFICABILIDAD		VOLUMEN		EDIFICABILIDAD		VOLUMEN		EDIFICABILIDAD		VOLUMEN		EDIFICABILIDAD		VOLUMEN		EDIFICABILIDAD		VOLUMEN	
R-1	50.100	50.100	30%	25%	0.55	0.40	1.85	1.46	1.080	416	27.555	23.393	3-5	3	130	139												
R-2	13.500	13.500	30%	55%	1.00	1.31	3.35	4.35	250	400	13.500	17.662	3-5	3-5	40	133												
R-3	8.500	.....	50%	.....	0.75	.....	2.50	.....	250	.....	6.075	.....	3	.....	20	.....											
R-4	25.855	33.955	50%	27%..	0.55	0.60	1.85	1.85	600	494	14.220	20.295	3	3	120	165												
TOTALES	97.555	97.555	37,16 %	29,85 %	0,63	0,63	2,07	2,07	2.180	1.310	61.350	61.350	3-5	3-5	310	437												
DIFFERENCIAS	=	=	-7,31%	=	=	=	=	=	-870	=	=	=	=	=	=	+127												

Como puede apreciarse la edificabilidad del Plan Parcial permanece inalterable después de la reordenación de las parcelas turísticas, sin que modifiquen los usos ni se reduzcan las superficies de los equipamientos y zonas libres de uso público. En el plano nº 9 de Implantación General del Conjunto Hotelero, se aprecia la creación de un entorno arquitectónico de superior atractivo al que establecía inicialmente el Plan Parcial



Nº DE PARCELA	USO	SUPERF.	COEF. USO	COEF. SIT.	UxS	EDIF..	UDS. APROV
R1	APARTHOTEL	50.100	0,90	1,00	0,90	0,40	18.036
R2	HOTEL 4-5*	13.500	1,00	1,00	1,00	1,31	17.685
R3/4	HOTEL 4*	33.955	0,90	0,90	0,81	0,60	16.502
R5/1	VIV.AISLAD.	1.560	0,70	0,70	0,49	0,27	206
R5/2	VIV.AISLAD.	1.150	0,70	0,70	0,49	0,27	152
R5/3	VIV.AISLAD.	740	0,70	0,70	0,49	0,27	98
R5/4	VIV.AISLAD.	940	0,70	0,70	0,49	0,27	124
R5/5	VIV.AISLAD.	740	0,70	0,70	0,49	0,27	98
R5/6	VIV.AISLAD.	890	0,70	0,70	0,49	0,27	118
R5/7	VIV.AISLAD.	850	0,70	0,70	0,49	0,27	112
R5/8	VIV.AISLAD.	1.130	0,70	0,70	0,49	0,27	149
R5/9	VIV.AISLAD.	860	0,70	0,70	0,49	0,27	114
R5/10	VIV.AISLAD.	960	0,70	0,70	0,49	0,27	127
R5/11	VIV.AISLAD.	1.160	0,70	0,70	0,49	0,27	153
R5/12	VIV.AISLAD.	910	0,70	0,70	0,49	0,27	138
R5/13	VIV.AISLAD.	700	0,70	0,70	0,49	0,27	106
R5/14	VIV.AISLAD.	1.460	0,70	0,70	0,49	0,27	221
R5/15	VIV AISLAD.	1.230	0,70	0,70	0,49	0,27	186
R5/16	VIV.AISLAD.	1.040	0,70	0,70	0,49	0,27	157
R5/17	VIV.AISLAD.	780	0,70	0,70	0,49	0,27	118
R5/18	VIV.AISLAD.	1.040	0,70	0,70	0,49	0,27	157
R5/19	VIV.AISLAD.	1.100	0,70	0,70	0,49	0,27	166
R5/20	VIV.AISLAD.	1.090	0,70	0,70	0,49	0,27	165
R5/21	VIV.AISLAD.	1.080	0,70	0,70	0,49	0,27	163
R5/22	VIV.AISLAD.	940	0,70	0,70	0,49	0,27	142
R5/23	VIV.AISLAD.	1.120	0,70	0,70	0,49	0,27	169
R5/24	VIV.AISLAD	1.560	0,70	0,70	0,49	0,27	236
R5/25	VIV.AISLAD.	1.190	0,70	0,70	0,49	0,27	180
R5/26	VIV.AISLAD.	970	0,70	0,70	0,49	0,27	147
R5/27	VIV.AISLAD.	990	0,70	0,70	0,49	0,27	150
R5/28	VIV.AISLAD.	2.080	0,70	0,70	0,49	0,27	314
R5/29	VIV.AISLAD.	1.470	0,70	0,70	0,49	0,27	222
R5/30	VIV.AISLAD.	1.070	0,70	0,70	0,49	0,27	162
R5/31	VIV.AISLAD.	1.500	0,70	0,70	0,49	0,27	227
R5/32	VIV.AISLAD.	960	0,70	0,70	0,49	0,27	163
R5/33	VIV.AISLAD	960	0,70	0,70	0,49	0,27	163
R5/34	VIV.AISLAD.	1.040	0,70	0,70	0,49	0,27	177
R5/35	VIV.AISLAD.	1.050	0,70	0,70	0,49	0,27	179
R5/36	VIV.AISLAD.	1.030	0,70	0,70	0,49	0,27	175
R6/1	VIV.AGRUP.	4.985	0,80	0,80	0,64	0,46	1.468
R6/2	VIV.AGRUP.	4.420	0,80	0,80	0,64	0,46	1.301
R6/3	VIV.AGRUP	3.725	0,80	0,80	0,64	0,46	1.096
R6/4	VIV.AGRUP.	4.265	0,80	0,80	0,64	0,46	1.256
R6/5	VIV.AGRUP.	6.200	0,80	0,80	0,64	0,46	1.825
R6/6	VIV.AGRUP.	5.962	0,80	0,80	0,64	0,46	1.755
R6/7	VIV.AGRUP.	3.400	0,80	0,80	0,64	0,46	1.001
TOTAL UNIDADES DE APROVECHAMIENTO							67.770



PLANOS

- N°1.-Situacion y emplazamiento
- N°2.-Division original de la propiedad
- N°3.-Division definitiva de la propiedad
- N°4.-Zonificacion original.
- N°5.-Zonificacion definitiva.
- N°6.-Parcelario original.
- N°7.-Parcelario definitivo.
- N°8.-Parcelas para espacios libres de uso publico y equipamiento comunitario.
- N°9.-Implantacion general del Conjunto Hotelero

