

NOTA SOBRE LA "ADAPTACION A LA LEY DEL SUELO
DEL P.P. TINGUAFAYA", ARONA




Finalidad de esta Nota. A través de las conversaciones mantenidas con los asesores de la Comisión de Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, se ha tenido conocimiento de que dicha Comisión ha expresado determinadas reservas en el acto de la Aprobación Definitiva de la Adaptación. En esencia estas reservas parecen ser las siguientes:

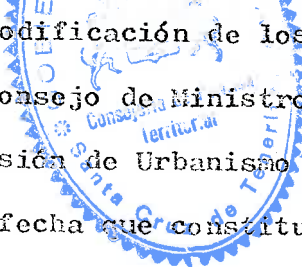
- 1º. Los jardines están situados en su mayor parte en el barranco con lo que ello puede suponer de terreno inadecuado por su topografía. Parece haberse mencionado que parte del barranco es de dominio público.
- 2º. El Viario Secundario -interior a las grandes Parcelas- debería quedar definido en el Plan Parcial debido al tamaño de algunas de aquellas, y al hecho de que, al final del proceso, serán cedidas al Ayuntamiento igual que el Viario Primario reflejado en los planos del Plan.
- 3º. La conexión del viario con la carretera de la Autopista a La Camella se hace en una curva, lo que parece inadecuado.

La presente Nota se ha redactado con la finalidad de exponer los puntos de vista de los arquitectos redactores de la Adaptación, así como del Plan Parcial que se intenta adaptar, en relación con las referidas reservas, tal como han creído que han sido formuladas.

Aspectos generales.

- 
- Las tres reservas parecen referirse a un Plan Parcial que se presenta a aprobación de la Comisión como algo nuevo. En realidad no se trata de un Plan Parcial de nueva redacción, sino de la Adaptación de un Plan Parcial ya aprobado en su día, a la Ley del Suelo del 2-5-75.
 - Esta Adaptación se ha llevado a cabo después de consultar oficialmente con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Arona y de la Comisión de Urbanismo. El Plan Parcial había perdido su vigencia por incumplimiento de plazos, pero se deseaba devolverle su vigencia. La opinión de ambos Servicios Técnicos fué coincidente: era necesaria la adaptación del Plan a la nueva Ley del Suelo en lo que se refería a Reservas y Cesiones de Equipamiento, y Cesiones del 10 % del Aprovechamiento Medio.
 - Se aceptó este punto de vista sin discusión y se analizaron las modificaciones necesarias en la documentación del Plan para obtener su aprobación.
 - El primer problema era el de que la estructura del Plan Parcial ^{había,} pasado a formar parte de alguna manera del Plan General de Arona. Es-

te Plan General no contenía otras determinaciones a las que adaptarse, por lo que la pauta de las modificaciones a introducir debía ser el mismo Plan Parcial.

- 
- Por otro lado, cualquier modificación de los Espacios Libres parecía requerir acuerdo del Consejo de Ministros, criterio en aquel momento muy firme en la Comisión de Urbanismo ya que existían otros Planes Parciales de igual fecha que constituían claros antecedentes.
 - El acuerdo al que se llegó con los Servicios Técnicos de la Comisión fueron, en esencia, los siguientes:
 - a) Las modificaciones a introducir deberían ser las mínimas indispensables para adaptar el Plan Parcial en lo que se refería a Reservas de Equipamiento y Cesiones.
 - b) No podrían modificarse los Espacios Libres del Plan Parcial.
 - Como conclusión, se decidió que los Jardines del Plan Parcial se ensancharían hasta alcanzar los 30 m. de anchura mínima requeridos por el Reglamento de Planeamiento.
 - A pesar de que esto resolvía formalmente la cuestión, como las Zona Deportiva había dejado de formar parte del sistema de Espacios Libres en la Nueva Ley, se añadieron nuevos Espacios Libres, en una posición totalmente central, para mantener la idea original del Plan Parcial.

- Esta idea de mantener al máximo las determinaciones del Plan Parcial, renunciando con ello a cualquier otra modificación que podría haber parecido conveniente, queda justificada repetidamente en la Memoria de la Adaptación y es el núcleo de la argumentación.
- Debe tenerse en cuenta de que no se trata de un Plan Parcial que se tramita como desarrollo de unas Normas Subsidiarias (aún no aprobadas). Ni siquiera se trata de un Plan Parcial que desarrolla el Plan General de Arona, camino que ya recorrió, sino de la formalidad indispensable para devolverle la vigencia a un Plan Parcial.
- Todos estos aspectos fueron conocidos igualmente por el equipo redactor de las Normas que no puso ninguna objeción.
- Por otro lado, y como consecuencia del anormalmente largo período de tramitación de esta Adaptación por razones estrictamente de burocracia municipal, a fin de ganar el tiempo necesario, se han redactado el Proyecto de la Urbanización Primaria y los Proyectos de Edificación y Urbanización Secundaria de una Gran Parcela, todos los cuales están totalmente terminados. Igualmente se ha vendido alguna Gran Parcela.
- Con independencia de esta argumentación general, se desea exponer algunos puntos de vista en relación con las tres reservas concretas formuladas por la Comisión.

Los jardines del Barranco.

- En relación con las reservas expresadas, cabe argumentar que, de for-

ma clara, una parte importante de su superficie está en zonas totalmente aptas topográficamente para jardines, y comparables a trozos de algunas parcelas edificables. Basta compararlo con el Plan Parcial original para ver que todo lo que se ha añadido a los Jardines era antes parcelas edificables. Tampoco puede olvidarse que el propio barranco es muy accesible como lo demuestra el hecho de que hoy en día la unión con el resto de la finca, en el otro margen, se lleva a cabo con un camino interior apto para todos los vehículos, que cruza por el fondo del barranco, con mucha facilidad.

- De hecho el barranco prácticamente no corre por lo que en su parte baja está ocupado desde hace muchos años por una huerta que estuvo plantada de plátanos hasta hace poco tiempo.
- El barranco propiamente dicho es muy atractivo como paisaje por las rocas basálticas y la vegetación natural. A esta zona -que no es la de mayor superficie- se han añadido otras de mejor topografía que junto con aquellas puedan constituir un sistema del mayor interés paisajístico y de paseo.
- En relación con el dominio del barranco, parece claro desde el punto de vista jurídico que por tratarse de un cauce dentro de una finca privada (la finca continúa al otro lado), es de dominio privado en su totalidad.

El Viario Secundario


- Esta solución que forma parte de la propuesta del Plan Parcial desde

su comienzo, ha sido el resultado de la experiencia en otros desarrollos turísticos con la misma tipología de edificios de dos plantas. En concreto provienen de la experiencia de Ten-Bel.

- El desarrollo de este tipo de edificaciones se había venido haciendo en forma de agrupaciones de apartamentos o bungalows, muy articulados y adaptados al terreno, y de unas determinadas dimensiones que eran las adecuadas a su posterior explotación autónoma.
- La estructura interior que adoptará cada agrupación es imprescindible en el momento de redacción del Plan Parcial ya que la idea es que este Viario, por su carácter Secundario, se debe adaptar totalmente a la disposición general de los edificios, de sus necesidades de accesibilidad y aparcamientos.
- Cualquier intento de dibujar algo en el interior de cada Gran Parcela en este momento llevaría inexorablemente a una modificación del Plan Parcial en cada ocasión en que se proyectara una Agrupación, lo cual parece un serio inconveniente.
- La necesidad de controlar públicamente la calidad, el trazado y la capacidad de ese Viario que va a ser cedido al Ayuntamiento, queda garantizada a través de las Ordenanzas y por la necesidad de ^{que} los correspondientes proyectos sean aprobados con el mismo procedimiento que el del Viario Primario.
- Si por soslayar cualquier reserva legal, fuera necesario que este Viario Secundario fuese siempre privado, podría recurrirse a esa solución, aunque parece claramente menos conveniente desde el punto de

vista del interés público. Máxime cuando el Ayuntamiento en la Aprobación Provisional ha exigido que la conservación de todo el viario correspondá al promotor.

Enlace con la carretera.

- 
- El enlace con la Carretera que vá de la Autopista a la Camella no ha formado parte realmente del Plan Parcial. En realidad se dibujó el acceso que tiene la finca pero rectificado. Este acceso no da solamente entrada a Tinguafaya sino a otras fincas y al Camino Viejo de Arona.
 - Sin embargo la intención siempre fué la de resolverlo de acuerdo con Obras Públicas y con los propietarios de los terrenos por los que se atraviesa. Ya en la fecha de redacción del Plan Parcial se hablaba de una rectificación de la Carretera.
 - Los terrenos que atraviesa el acceso forman parte del Plan Parcial de la Playa de las Américas, que, sin embargo lo omite, cosa que evidentemente no puede hacer.
 - En las Normas Subsidiarias se ha recogido una vía que bordea en esta zona los terrenos de Playa de las Américas y que figura en su Plan Parcial, sin recoger el actual acceso de Tinguafaya.
 - De los planos del viario de las Normas parece deducirse que éstas resuelven este acceso conectando el Camino Viejo a Arona a la vía de borde de Playa de las Américas.

- Sin embargo, en las Normas ya figura la rectificación de la carretera tal como ha sido proyectada por la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas, en la que desaparece la curva actual.
- Lo razonable sería realizar un acceso provisional a la Carretera, mejorando el existente, hasta que se realice la vía de borde del Plan Parcial de Playa de las Américas. Todo ello de acuerdo con los Servicios Técnicos de la Dirección General de Carreteras, condición que los propietarios de Tinguafaya siempre han estado dispuestos a aceptar.

Santa Cruz de Tenerife, 25 de Agosto de 1.986.