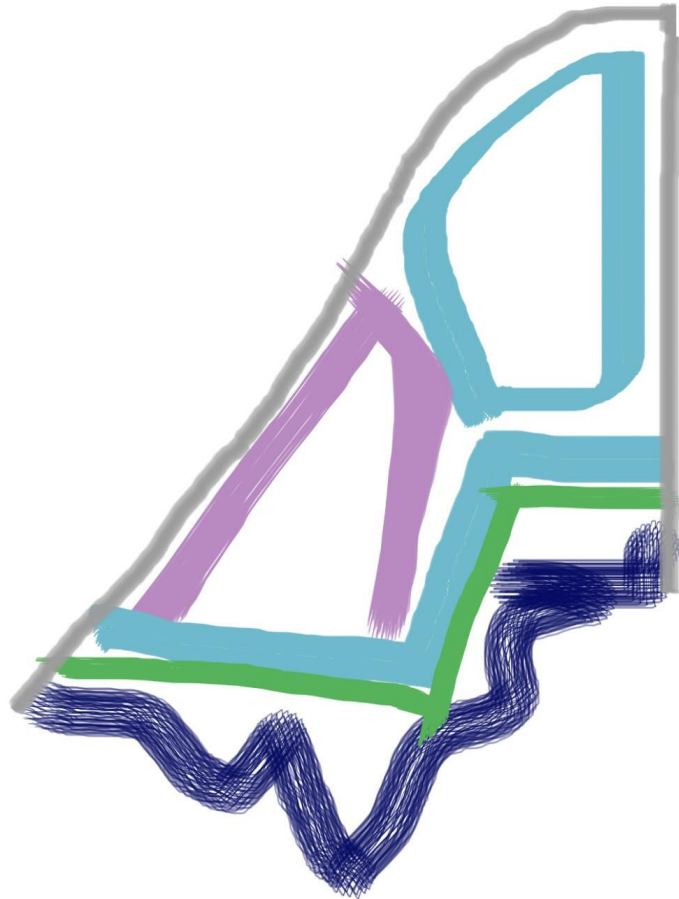


PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO
TENERIFE TOUR

ANEJO DE ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



PROMOTORES:

TENERIFFE TOUR, S.A.
MERCADONA, S.A.

AUTOR DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

J. Acaymo Pérez Díaz
Licenciado en Ciencias Ambientales (COAMB, 0857)

FECHA

Abril 2026



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN MARCO NORMATIVO
 - 1.1. INTRODUCCIÓN
 - 1.2. MARCO DE ACTUACIÓN
 - 1.3. MARCO NORMATIVO EN CANARIAS
 - 1.4. LA INTEGRACIÓN DEL CONCEPTO DE PAISAJE EN LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA
 - 1.5. ESTUDIO DEL PAISAJE
2. ÁMBITO DE ESTUDIO
3. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE
4. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
 - 4.1. FASE DE OBRAS
 - 4.2. FASE DE EXPLOTACIÓN
5. CONCLUSIONES
6. AUTOR DEL ANEJO DE ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



1. INTRODUCCIÓN MARCO NORMATIVO

1.1. INTRODUCCIÓN

El paisaje surge de la percepción visual que tenemos de un espacio físico con las características naturales, sociales y culturales que lo conforman. La visualización de ese espacio, con unos recursos, unas características específicas y una morfología común, es lo que delimita las diferentes unidades de paisaje presentes en un territorio. El paisaje engloba no sólo áreas naturales, también aquellas áreas donde la presencia del ser humano ha dejado algún tipo de huella, ya sea cultural o aquellos espacios antropizados, así como sus interconexiones. Se incluyen, por tanto, además de las mencionadas áreas naturales, las áreas rurales, urbanas, periurbanas, zonas terrestres, marítimas y aguas interiores. Debemos tener en cuenta que el paisaje es un elemento importante en la calidad de vida y el bienestar de las personas, y a la autoestima por un territorio.

El paisaje es un recurso económico, pero también un factor de singularidad e identidad.

1.2. MARCO DE ACTUACIÓN

El Convenio Europeo del Paisaje es un acuerdo entre los estados Miembros del Consejo de Europa cuyo objetivo es la promoción de la protección, gestión y ordenación de los paisajes, tanto aquellos considerados como excepcionales, como aquellos paisajes cotidianos y degradados. Según el Convenio Europeo, el paisaje desempeña un papel importante de interés general en diferentes ámbitos y constituye además un recurso favorable para la actividad económica, por lo que su protección, gestión y ordenación son de interés para cualquier espacio sobre el que se pretende realizar cualquier tipo de intervención.

España ratificó el citado Convenio el 26 de noviembre de 2007, entrando en vigor el 1 de marzo de 2008 (BOE de 5/02/2008). Teniendo en cuenta que la mala planificación urbanística puede ir en detrimento del paisaje y del derecho a disfrutarlo, según el artículo 5 de *medidas generales de la ratificación llevada a cabo por España, sobre el Convenio Europeo de Paisaje: "d) integrar el paisaje en las políticas de ordenación territorial y urbanística y en sus políticas cultural, medioambiental, agrícola, social y económica, así como cualesquiera otras políticas que puedan tener un impacto directo o indirecto sobre el paisaje"*.

1.3. MARCO NORMATIVO EN CANARIAS

El concepto de Paisaje se recoge en diferentes normativas de la Legislación Canarias, que se exponen a continuación:

- El Estatuto de Autonomía de Canarias, tal como ha quedado formulado tras su modificación por la Ley Orgánica 1/2018, incorpora entre los derechos y deberes del ciudadano "gozar de los recursos naturales y del paisaje terrestre y marino en condiciones de igualdad, realizando un uso responsable de los mismos. Así mismo, en los términos que determinen las leyes, tiene el correlativo deber de protegerlo y mejorarlo para las generaciones presentes y futuras" (art. 26.1).

Entre las competencias exclusivas de la Comunidad Autónoma enumera "la ordenación del territorio y del paisaje" (art. 156).

- La Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales establece los criterios e instrumentos que se utilizan para la ordenación del territorio, el urbanismo y los espacios naturales.

Entre los principios que inspiran la ley se recogen: la mejora, restauración de los aspectos característicos del paisaje, justificado por su valor patrimonial derivado de su configuración natural y la acción del hombre (art. 5.1.c).

Establece como una categoría del suelo rústico el de protección paisajística (art. 34.a.2). Entre las determinaciones de aplicación directa en suelo rústico establece diversas reglas que tienen como objetivo integrar adecuadamente las construcciones en el paisaje (art. 58.1.a) y g).



En relación a los espacios naturales la ley incluye como criterio para su declaración “Conformar un paisaje rural o agreste de gran belleza o valor cultural, etnográfico, histórico, arqueológico, o que comprenda elementos singularizados y característicos dentro del paisaje general” (art. 176.2.h).

El valor del paisaje tiene especial repercusión en los parques naturales y rurales (son “áreas naturales amplias, poco transformadas por la explotación u ocupación humanas que, en razón de la belleza de sus paisajes, la representatividad de sus ecosistemas [...] cuya conservación merece una atención preferente” (art- 176.5), etc. Al tratar en concreto los parques rurales, la ley evita una concepción estática del paisaje, pues los describe como “aquellos espacios naturales amplios, en los que coexisten actividades agrícolas y ganaderas o pesqueras con otras de especial interés natural y ecológico, conformando un paisaje de gran interés eco cultural que precise su conservación. Su declaración tiene por objeto la conservación de todo el conjunto y promover a su vez el desarrollo armónico de las poblaciones locales y mejoras en sus condiciones de vida, no siendo compatibles los nuevos usos ajenos a esta finalidad” (art. 176.6.b).

Además, prevé como una figura específica, los paisajes protegidos (art. 176.2), que serán declarados por decreto del gobierno (art. 179.2) y deben disponer de un plan de ordenación de recursos naturales (art. 177). Por otra parte, el art. 110.3 de la ley prevé la formulación de los planes territoriales especiales de paisajes protegidos que podrán establecer alguna o todas las determinaciones urbanísticas previstas en los planes rectores de uso y gestión de los parques rurales.

La ley prevé también, entre los planes urbanísticos de desarrollo del planeamiento general, los planes especiales de protección que, entre otras finalidades, pueden formularse para “conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano” (art. 146.2.b).

El Reglamento de Planeamiento (aprobado mediante el Decreto 181/2018), establece en el art. 58.2 que todos los instrumentos de ordenación urbanística (planes generales, parciales y especiales) contendrán con anexo a los documentos de información, un análisis de integración paisajística.

1.4. LA INTEGRACIÓN DEL CONCEPTO DE PAISAJE EN LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

Canarias no ha formulado un documento específico en el que se recoja la estrategia de paisaje, de modo que queda reflejada en la leyes que se han expuesto en los anteriores apartados, y algunas de las previsiones de las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo (aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril y que, modificadas sucesivamente de modo sustancial por la Ley 4/2017), en especial la Directriz de la Ordenación del Turismo, que determina que cualquier decisión de transformación por la urbanización del suelo con destino turístico requiere ser establecida y fundamentada técnicamente en la capacidad de carga de la zona turística afectada (Directriz 25), que se refleja en un documento autónomo dentro de los instrumentos de planeamiento, en la que se incluye la capacidad paisajística “como como la potencialidad del paisaje para asumir las actuaciones previstas sin alteración de sus rasgos y elementos característicos” (Directriz 25.2.c).

Por otro lado, la legislación canaria prevé un conjunto de instrumentos de ordenación ambiental y territorial que, de acuerdo con el art. 83 de la Ley 4/2017 quedan clasificados en tres niveles jerárquicos:

- a) Instrumentos de ordenación general de los recursos naturales y del territorio (entre ellos los planes insulares).
- b) Instrumentos de ordenación ambiental (entre ellos los planes de paisajes protegidos).
- c) Instrumentos de ordenación territorial: planes territoriales parciales y especiales.

Aunque, de acuerdo con los criterios que establece la ley citada (art. 5.1.c), la atención al paisaje debe estar presente en todos ellos, para algunos de ellos la propia ley establece contenidos relacionados directamente con el paisaje.



- Planes insulares

Estos planes “constituyen el instrumento general de ordenación de los recursos naturales y del territorio de las islas en el marco, en su caso, de las directrices de ordenación” (art. 94.1); y entre sus fines se encuentra “Proteger y conservar los recursos naturales, el medio ambiente, el paisaje y los bienes culturales, promoviendo, en su caso, la delimitación y las categorías de protección de los espacios naturales” (art. 94.1.a). En consecuencia, deben incluir la “identificación, ordenación y evaluación de los paisajes representativos de la isla, a fin de preservar sus valores naturales, patrimoniales, culturales, sociales y económicos, con especial atención a los que, por su calidad, fragilidad o significación, deban tener un tratamiento especial”. (Art. 96.2.c).

- Planes Especiales de Paisajes Protegidos (PEPP)

De acuerdo con el art. 107 de la Ley 4/2017 los planes y normas de los espacios naturales -en los que se incluyen los PEPP- deben incluir la división de su ámbito en zonas distintas según sus exigencias de protección; aunque ni esta ley, ni su Reglamento de Planeamiento, aprobado por del Decreto 181/2018, se refieren para ello a la delimitación de unidades de paisaje, este es el procedimiento que se ha seguido en algunos de estos planes.

- Mapa de paisajes de Canarias

Entre los cometidos de los Planes Insulares, tal como eran establecidos en el art. 18 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (Decreto Legislativo 1/2000), no incluían, al menos de modo explícito, la ordenación del paisaje. Por esto, aparte de algunas orientaciones al respecto, en algunas de las islas se aprobaron Planes Territoriales Especiales de Ordenación del Paisaje.

Estos planes incluían, aunque no se utilizase esa terminología, mapas de paisaje, con identificación de las unidades de paisaje a nivel insular. A modo de ejemplo, puede consultarse el PTEOP de Tenerife (2010) (aunque este fue anulado por Sentencia del Tribunal Superior de 2016).

Por otra parte, los Planes Especiales de Paisajes Protegidos incluyen las identificaciones de las unidades de paisaje existentes en su ámbito. En el IDE-Canarias (en el apartado Red Canarias de Espacios Naturales Protegidos) pueden consultarse los Paisajes Protegidos que se han sido declarados hasta la fecha.

- Observatorio del Paisaje

Fue creado por el Decreto 137/2016, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico de la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, como órgano colegiado de observación, estudio, formulación de propuestas y criterios de actuación, consulta y asesoramiento en materia de reconocimiento, definición y caracterización de los paisajes, políticas de protección y gestión, de participación pública, de integración en todas las políticas públicas, en particular las ambientales, las territoriales y las urbanísticas, y de sensibilización ciudadana e institucional, de acuerdo y en el marco del Convenio Europeo del Paisaje y adscrito a la Consejería competente en materia de política territorial.

El art. 25 de la Ley 4/2017, prevé este observatorio; y mediante el Decreto 35/2019, se aprueba su Reglamento, precisándose su cometido en el art. 3: Ofrecer, visualizar y definir las estrategias de actuación en el paisaje y desde el paisaje, y la necesaria coordinación interadministrativa a tal fin.

- Establecer los mecanismos de observación de la evolución y transformación del paisaje e impulsar campañas de sensibilización social respecto al paisaje, su evolución, sus funciones y su transformación fomentando la participación ciudadana.
- Fijar criterios para establecer los objetivos de calidad paisajística y proponer las medidas de protección, gestión y actuación sobre el territorio mediante la figura del proyecto del paisaje como catalizador de las experiencias destinadas a lograr estos objetivos.
- Proponer actuaciones orientadas a la mejora, restauración o creación de paisajes, coordinadas con las instituciones locales y autonómicas.



- d) Emitir informes para el asesoramiento de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias en las materias de competencia del órgano colegiado.
- e) Resolver, mediante dictámenes, las consultas que los Cabildos Insulares y Ayuntamientos puedan dirigir al Observatorio del Paisaje en las materias de competencia del órgano colegiado.
- f) En el preámbulo del Decreto que aprueba el Reglamento se exponen tres líneas de acción: 1) el “Observatorio como un proceso cultural”; 2) “Observatorio de los territorios y lugares”; y 3) “Observatorio Institución”.

1.5. ESTUDIO DEL PAISAJE

Un estudio de paisaje es un instrumento que tiene como objetivo principal la Protección, Ordenación y Gestión del Paisaje. Dicho estudio debe recoger los principios, estrategias y directrices que permitan adoptar una serie de medidas específicas destinadas a la protección, gestión y ordenación del paisaje, en el marco del Convenio Europeo de Paisaje. Para ello, inicialmente se han de identificar los valores paisajísticos de un territorio con el fin de preservar el valor de dicho paisaje, protegiendo su identidad y su naturalidad (infraestructuras verdes y azules).

Un estudio de paisaje debe recoger los siguientes aspectos:

- Definición del Ámbito de Estudio
- Caracterización del Paisaje
- Medidas necesarias para la integración paisajística.

2. ÁMBITO DE ESTUDIO

El ámbito de estudio del citado PAMU se localiza en la parcela de Tenerife Tour, en el núcleo urbano de Las Caletillas, mostrándose a continuación su delimitación. El ámbito de estudio ha sido ampliado respecto a la parcela estrictamente objeto de ordenación



Imagen 1. Ámbito de estudio del PAMU

Se trata de una parcela sita en la zona denominada Las Caletillas, en el término municipal de Candelaria, titularidad de pleno dominio de la mercantil TENERIFE TOUR S.A, por título de compraventa acreditada en Expediente de dominio seguido ante el Juzgado de Primera Instancia de Santa Cruz, en virtud de auto dictado por el Juez del referido Juzgado, el día treinta de septiembre de mil



novecientos sesenta y cuatro, que originó suspensión de dominio letra A, practicada el quince de octubre de mil novecientos sesenta y cuatro, convertida en definitiva por la letra B, practicada el veintitrés de octubre de mil novecientos sesenta y cuatro.

El ámbito de estudio presenta los siguientes límites:

- Norte: Parcela de parking, cancha deportiva y Avda. Marítima
- Este: Charco de marea, mar
- Sur: Avda. Marítima
- Oeste: Avda. Marítima

En las siguientes fotografías se muestran los citados límites.



Foto 1. Parking privado. Límite norte



Foto 2. Cancha deportiva. Límite norte



Foto 3. Avda. Marítima. Límite norte



Foto 4. Charco de marea. Límite este





Foto 5. Piscinas. Límite este



Foto 6. Mar. Límite este



Foto 7. Avda. Marítima. Límite sur



Foto 8. Avda. Marítima. Límite oeste

3. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE

El paisaje del ámbito de estudio se caracteriza por su elevada antropización, sin valores naturales de especial interés.

Se han delimitado un total de **9 Unidades de Paisaje**, que se describen a continuación. Las unidades de paisaje superan el límite estricto del ámbito de actuación, justificándose en la importancia de las mismas dentro del global del área.

Unidad de Paisaje 1. Viario y aparcamientos

Esta unidad de paisaje se corresponde con el viario y acerado que bordea la parcela, Avda. Marítima y Avda. Los Geranios.

Se localiza en una cuenca visual media, en general. Cromáticamente destaca el gris del firme, el blanco-gris claro del acerado y el verde de la vegetación. Su calidad paisajística es baja-media. En la siguiente imagen se muestra su delimitación, remitiendo a las fotografías nº1, nº3 y nº8, donde se muestran diferentes elementos de esta unidad de paisaje.





Imagen 2. Unidad de Paisaje 1

Unidad de Paisaje 2. Áreas urbanizadas_Edificaciones

Esta unidad de paisaje se corresponde con las edificaciones y suelo urbanizado, incluyendo peatonales interiores, localizados dentro del ámbito estricto de actuación.

Se localiza en una cuenca visual media. Cromáticamente destaca el verde y blanco. El estado de deterioro que presenta, además de la elevada cantidad de escombros y restos de materiales de todo tipo justifica que su calidad paisajística sea baja. En la siguiente imagen se muestra su distribución y, posteriormente, varias fotografías de esta unidad de paisaje.





Imagen 3. Unidad de paisaje 2

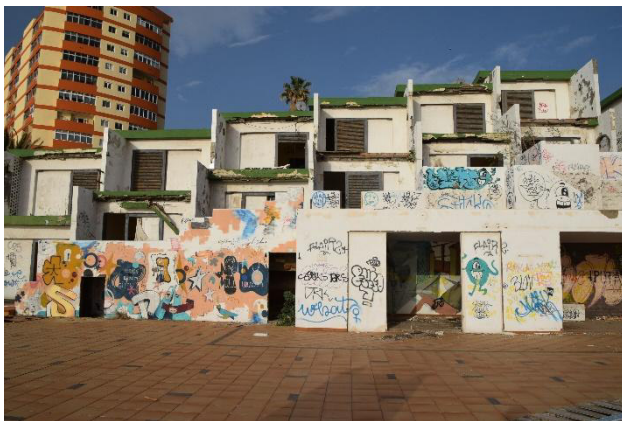


Foto 9. Edificio más próximo a las piscinas artificiales_1



Foto 10. Edificio más próximo a las piscinas artificiales_2



Foto 11. Edificio más próximo a las piscinas artificiales_3



Foto 12. Peatonal interior





Foto 13. Peatonal de acceso a apartamentos_1



Foto 14. Peatonal de acceso a apartamentos_2



Foto 15. Edificio principal_1



Foto 16. Edificio principal_2



Foto 17. Edificio principal_3



Foto 18. Edificio principal_4. Comedor





Foto 19. Edificio principal_ 5. Cocina



Foto 20. Edificio principal_ 6



Foto 21. Vista apartamentos y edificio principal



Foto 22. Entrada edificio principal



Foto 23. Área urbanizada en charco de marea_1



Foto 24. Área urbanizada en charco de marea_2

Unidad de paisaje 3. Áreas ajardinadas

Esta unidad de paisaje se corresponde con los espacios libres ajardinados existentes dentro del ámbito estricto de actuación. Como se expuso en el subapartado de vegetación existente, las áreas ajardinadas, donde hay presencia de diferentes especies arboladas, ha sido colonizado por vegetación de sustitución y pastizal nitrófilo, además de presentar en muchas zonas restos de escombros y materiales de diverso tipo.

Cromáticamente destaca el color ocre y marrón del terreno, además del verde de la vegetación. Se localizan en una cuenca visual media y su calidad paisajística es media-baja.

En las siguientes imágenes se muestra esta unidad de paisaje y, posteriormente, diferentes fotografías.





Imagen 4. Unidad de Paisaje 3



Foto 25. Área ajardinada_1. Suroeste del ámbito



Foto 26. Área ajardinada_2. Interior



Foto 27. Área ajardinada_3. Interior



Foto 28. Área ajardinada_4. Interior



Unidad de Paisaje 4. Piscinas artificiales

Esta unidad de paisaje se corresponde con las piscinas ubicadas al sureste del ámbito estricto de actuación, incluyendo la zona de solárium y esparcimiento anexa a las piscinas.

Se localizan en una cuenca visual media, cromáticamente destaca el ocre del pavimento, el marrón de las maderas que bordean las piscinas y el azul de los azulejos y vaso de las piscinas. Su calidad paisajística es baja, dado el enorme grado de deterioro que presentan.

En la siguiente imagen se muestra su distribución y, posteriormente, varias fotografías de esta unidad de paisaje, además de la foto nº5 expuesta en el subapartado *Ámbito de estudio*.



Imagen 5. Unidad de paisaje 4





Foto 29. Piscina artificial_1. Detalle



Foto 30. Márgenes piscina artificial



Foto 31. Piscina artificial_2. Detalle



Foto 32. Bancos anexos a las piscinas



Foto 33. Piscina artificial grande. Vista general



Foto 34. Piscina artificial pequeña. Vista general





Foto 35. Piscinas artificiales. Vista general



Foto 36. Vista parcial piscina grande, losetas y bancos



Foto 37. Área de acceso a piscinas

Unidad de paisaje 5. Charco de marea

Esta unidad de paisaje se corresponde con el charco de marea que se localiza en el noreste del ámbito estricto de actuación, si bien fuera del mismo.

Se localizan en una cuenca visual media, cromáticamente destaca el negro de la arena, piedras y murete de protección. Su estado de deterioro es elevado, lo que justifica que su calidad paisajística sea baja.

En la siguiente imagen se muestra su distribución y, posteriormente, varias fotografías de esta unidad de paisaje, , además de la foto nº4 expuesta en el subapartado *Ámbito de estudio*.





Imagen 6. Unidad de paisaje 5



Foto 38. Charco de marea. Vista general

Unidad de Paisaje 6. Paseo marítimo

Se corresponde con el paseo marítimo al sur del ámbito estricto de actuación, fuera de mismo. Se localiza en una cuenca visual amplia, cromáticamente destaca el gris del pavimento, así como el marrón de la madera, también utilizada como pavimento. Su calidad paisajística es alta. En la siguiente imagen se muestra esta unidad de paisaje, mostrando una fotografía, además de la fotografía nº7 mostrada en el subapartado *Ámbito de estudio*.





Imagen 7. Unidad de paisaje 6

Unidad de Paisaje 7. Caseta de bombeo y canalización

Esta unidad de paisaje se corresponde con la caseta de bombeo y canalización de agua de mar para abastecer de agua de mar a la piscina de los Apartamentos Los Geranios, ubicada en el sureste del ámbito de estudio, fuera del ámbito estricto de actuación, en una cuenca visual media. Cromáticamente destaca el negro de la piedra basáltica utilizada como revestimiento. Su calidad paisajística es media. En la siguiente imagen se muestra su distribución y, posteriormente, varias fotografías de esta unidad de paisaje.





Imagen 8. Unidad de Paisaje 7



Foto 39. Caseta de bombeo y canalización. Vista desde acceso a la parcela de Tenerife Tour



Foto 40. Caseta de bombeo y canalización. Vista desde el interior de la parcela de Tenerife Tour_1



Foto 41. Caseta de bombeo y canalización. Vista desde el interior de la parcela de Tenerife Tour_2



Foto 42. Caseta de bombeo y canalización. Vista desde Paseo Marítimo



Unidad de Paisaje 8. Intermareal_Acantilado costero

Esta unidad de paisaje se corresponde con la franja intermareal que bordea el este del ámbito de estudio, con alguna zona acantilada, si bien en su mayoría más alejadas. Cromáticamente destaca el negro de las rocas, así como el verde de las algas que colonizan las citadas rocas. Se localiza en una cuenca visual baja y su calidad paisajística es media-alta. En la siguiente imagen se muestra su distribución y, posteriormente varias fotografías de esta unidad de paisaje.



Imagen 9. Unidad de paisaje 8



Foto 43. Franja intermareal_Rasa marina_1



Foto 44. Franja intermareal_Rasa marina_2





Foto 45. Franja intermareal_Rasa marina_3



Foto 46. Acantilado costero al noreste del ámbito_1



Foto 47. Acantilado costero al noreste del ámbito_2



Foto 48. Franja intermareal_Rasa marina_4

Unidad de paisaje 9. Mar

Se corresponde con el mar que bordea todo el este del ámbito de estudio, fuera del ámbito estricto de actuación. Se localiza en una cuenca visual amplia, cromáticamente destaca el azul del mar y su calidad paisajística es alta. En la siguiente imagen se muestra su distribución, acotada por razones obvias de escala. Se remite a la foto nº6 del subapartado *Ámbito de estudio*.





Imagen 10. Unidad de paisaje 9

En la siguiente imagen se muestra el global de las unidades de paisaje.

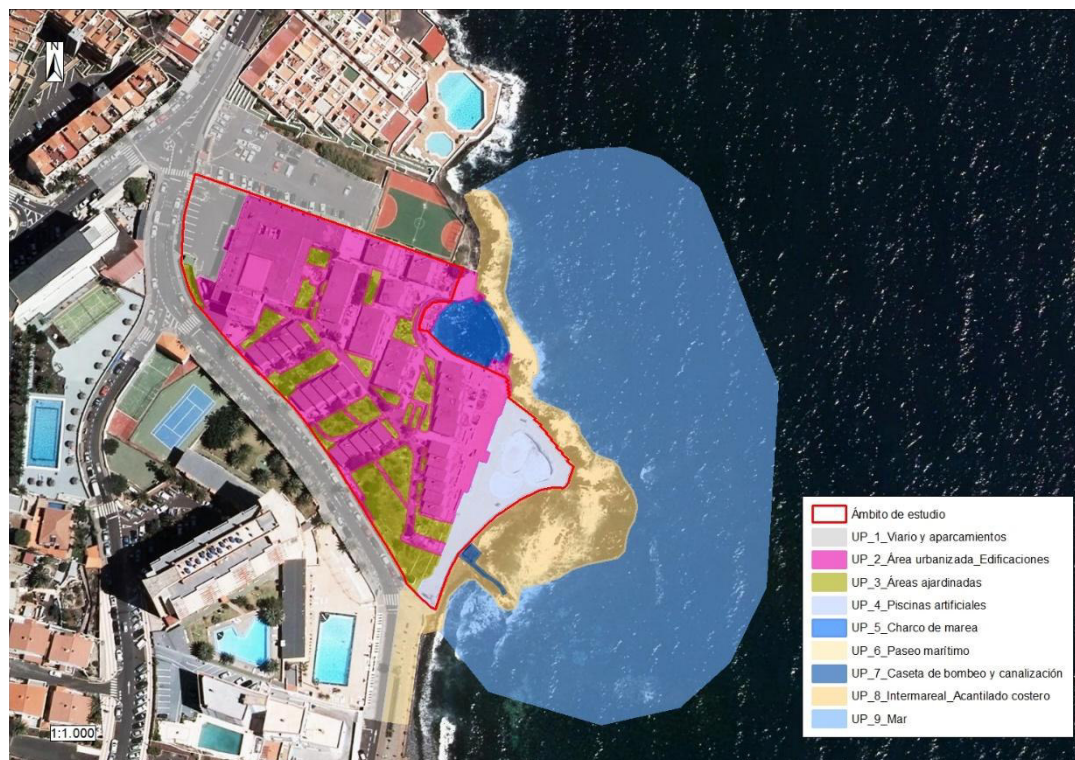


Imagen 11. Unidades de paisaje. Global

Desde el punto de vista de focos visuales, tanto móviles como fijos, la preexistencia de edificios y la orografía de la costa limita los mismos, localizándose tan solo un foco que se considera tanto móvil como fijo, la Avda. Marítima, de tráfico rodado y el paso marítimo anexo, que presenta áreas de estancia desde las que es visible el ámbito de estudio y las edificaciones de Tenerife Tour, como se muestra en la siguiente fotografía.





Foto 49. Vista de las edificaciones de Tenerife Tour desde el Paseo Marítimo

4. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

A continuación se listan las medidas de integración paisajística propuestas, tanto en fase de obras como en fase de explotación.

4.1. FASE DE OBRAS

Durante la fase de ejecución, la presencia de maquinaria, movimientos de tierra, zona de acopio de materiales, etc., reducirán la calidad paisajística del ámbito. Las medidas propuestas en esta fase son:

- Contar con un programa de obras claro en el que se limite la ejecución al ámbito estrictamente necesario.
- Delimitar un área para parque de maquinaria y acopio de materiales, además de la aplicación del Plan de Gestión de Residuos, separando en origen los residuos para su posterior traslado al Complejo Ambiental de Tenerife y, en el caso de que se produzcan residuos peligrosos, para su recogida y transporte por Gestor Autorizado de Residuos Peligrosos.
- En caso de que se produzca algún vertido de aceites y grasas de la maquinaria será tratado con puzolanas u otro material absorbente y acopiados convenientemente para su recogida y transporte por Gestor Autorizado.
- Aplicar medidas para reducir las emisiones de partículas de polvo.

4.2. FASE DE EXPLOTACIÓN

En fase de explotación, la ordenación propuesta incluye un comercial, un residencial, un comercial asociado al frente marítimo, un paseo marítimo que dará continuidad al paseo marítimo existente y una plaza-solárium en la franja de DPMT que tiene una configuración, por su propuesta y ubicación, de mirador, además de incluir espacios libres en la parcela de residencial y áreas ajardinadas en la plaza-mirador y solárium.

La ordenación del PAMU Tenerife Tour toma como referencia una tipología edificatoria ya definida en el PGO: Ladera abajo con pendiente del 20% y con frente opuestos a dos vías.



GRÁFICO 5.5.8

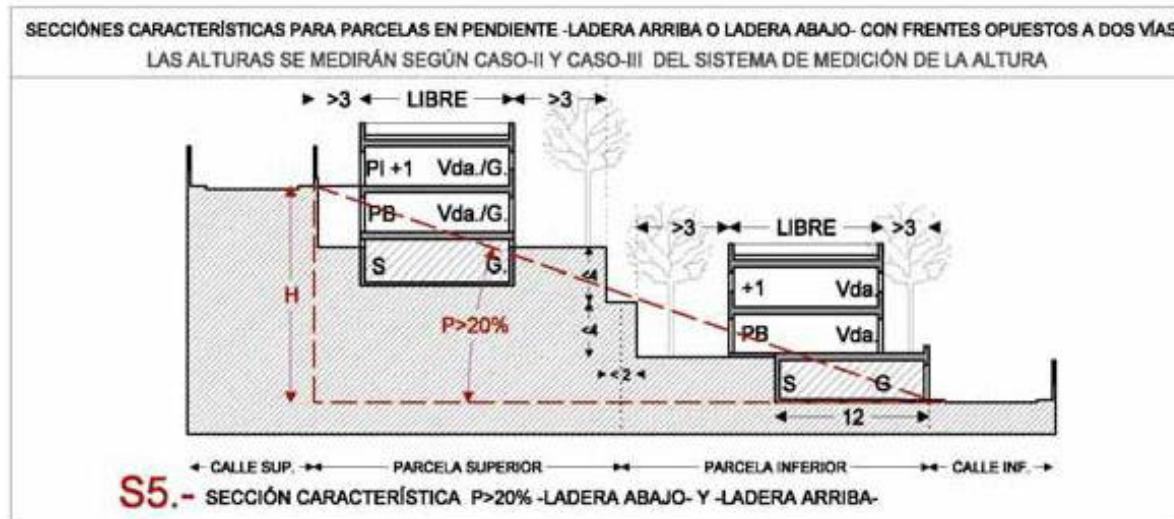


Imagen 12. Sección S5

Fuente: Normativa Pormenorizada del PGO

Tomando como referencia la sección anterior, el edificio se desarrolla acompañando la pendiente natural del terreno, minimizando el impacto paisajístico, consiguiendo que no aparezca en el punto más elevado la sensación de más de 3 plantas, para lo que se propone soterrar con respecto a la cota de la calle la planta baja del edificio. Además de posicionar un frente comercial de una planta que se desarrollará en la servidumbre de protección y funcionará como pieza dinamizadora y de unión entre el equipamiento comercial y la zona de tránsito peatonal que se ejecutará.

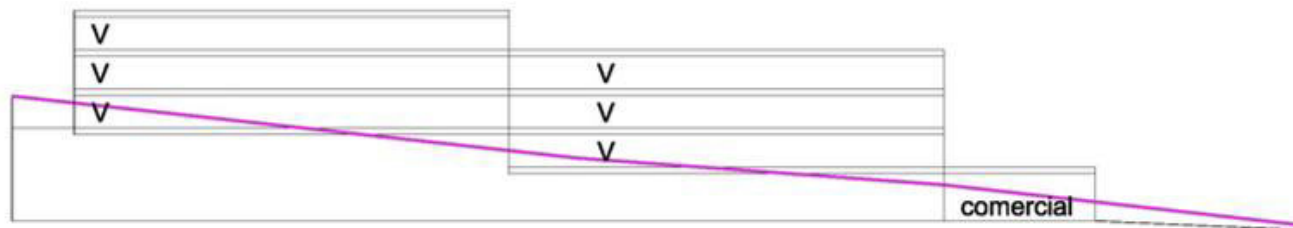


Imagen 13. Sección transversal de la parcela A

Respecto a la parcela Comercial (B), tomando como referencia este esquema tipo, junto con la orografía del terreno y el programa de necesidades del tipo de equipamiento comercial a implantar, se ha conformado en la parte más elevada de la parcela, una única altura de desarrollo del edificio y las plantas restantes (baja y sótanos), se han dispuesto ladera abajo para adaptar el edificio a la topografía existente y de este modo, minimizar el impacto paisajístico y visual de la zona, además de proporcionar accesos peatonales tanto en la cota más elevada de la parcela como en el punto más bajo situado en el paseo.



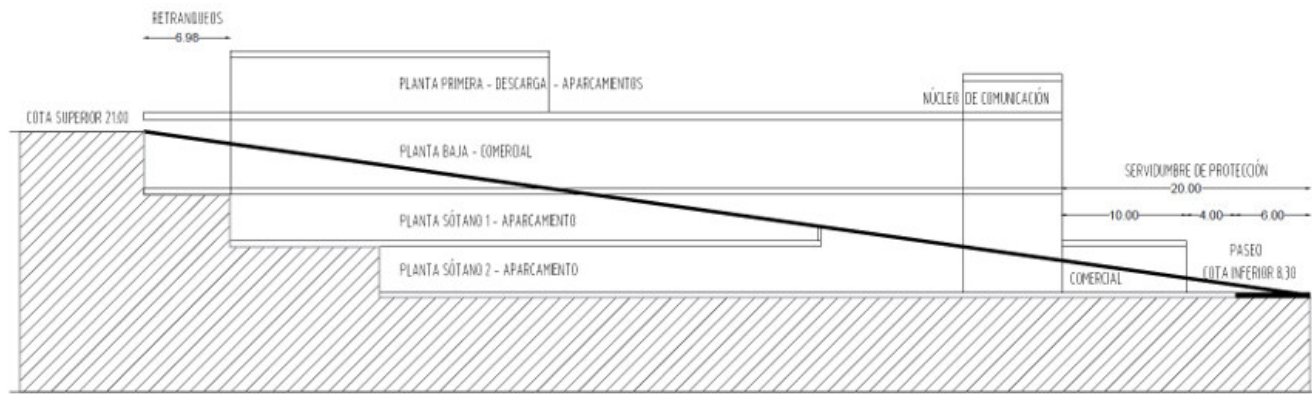


Imagen 14. Sección transversal de la parcela 1B

Tal como se muestra en la sección propuesta, el edificio se desarrolla acompañando la pendiente natural del terreno, minimizando el impacto paisajístico y creando accesos peatonales en el punto más elevado e inferior de la parcela, además de posicionar un frente comercial que se desarrollará en la servidumbre de protección y funcionará como pieza dinamizadora y de unión entre el equipamiento comercial y la zona de tránsito peatonal que se ejecutará, con el fin de proporcionar continuidad al paseo existente y crear una actividad económica y de esparcimiento al final del paseo.

Por otro lado, se pretende crear un equipamiento acorde al entorno urbano, es decir, un edificio de arquitectura actualizada y con tratamiento de distintos materiales que hagan más atractivo este nuevo espacio, evitando los acabados tipo nave industrial y procurando introducir formas y volúmenes que se integren con el desarrollo de la ciudad existente, compaginando la utilización de piedra natural en aquellas zonas donde el edificio esté más en contacto con el entorno natural, introduciendo materiales actualizados como revestimientos tipo composite y creando grandes escaparates, donde el equipamiento comercial pueda disfrutar de las vistas de una situación tan privilegiada como la primera línea de costa. A continuación, se muestran algunos de los ejemplos del tipo de edificación que está desarrollando la empresa promotora, con un modelo más actualizado y alejándose de los edificios tipo nave industrial.





Imagen 15. Ejemplos Tipo Edificación Comercial - Empresa Promotora

Por otro lado, como se ha expuesto, la ejecución del Paseo marítimo que dé continuidad al existente, así como de una plaza-solárium en la franja de DPMT incidirán en una mejora de la calidad paisajística.

En las siguientes imágenes se muestran diferentes infografías del Paseo y Plaza-Solárium.





Imagen 16. Perspectiva desde el comienzo del paseo marítimo



Imagen 17. Vista aérea del paseo y franja comercial



Imagen 18. Conexión de la plaza proyectada con el paseo





Imagen 19. Espacio solárium

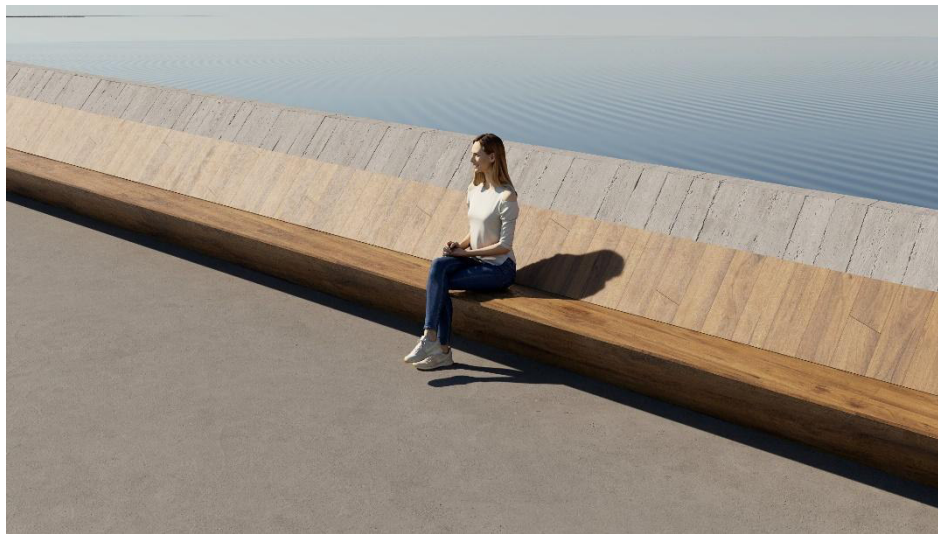


Imagen 20. Bancos prefabricados al paralelo del paseo marítimo



Imagen 21. Terrazas de retranqueo al paseo y la plaza



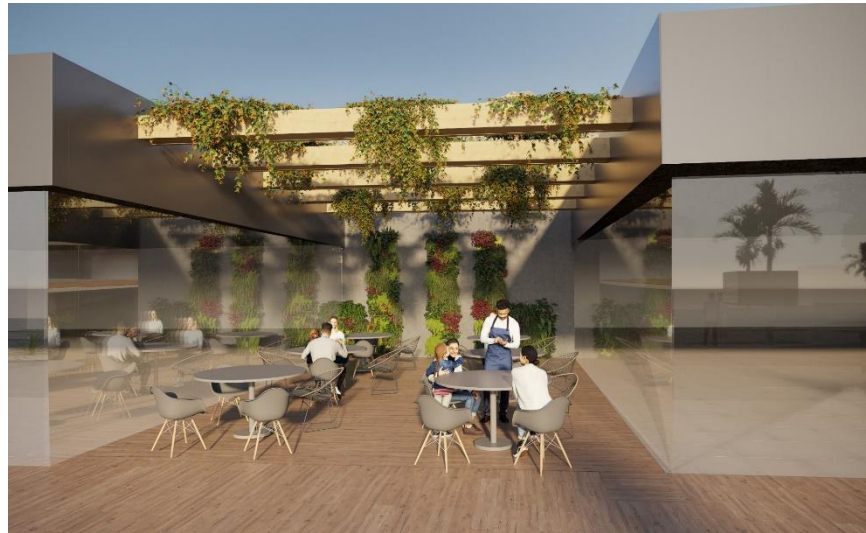


Imagen 22. Vista de espacios abiertos en franja comercial



Imagen 23. Vista general de la plaza y el paseo

La ordenación propuesta supone una significativa mejora paisajística sobre el estado actual.

5. CONCLUSIONES

El objeto general de la planificación propuesta consiste en la **rehabilitación edificatoria y regeneración urbana** dirigida a transformar un antiguo edificio hotelero dedicado a la actividad turística abandonado, obsoleto y en evidente estado de degradación, a través de la **modificación de los usos**, realizando una moderna Edificación Residencial que colabore en la transformación y modernización de la ciudad, impregnan el Programa de Actuación sobre el Medio Urbano de Tenerife Tour a desarrollar en una excelente ubicación frente al mar y en una zona en clara expansión residencial y comercial.

El paisaje del ámbito de estudio se caracteriza por su elevada antropización, sin valores naturales de especial interés, siendo el valor paisajístico general **muy bajo**.

Se proponen medidas protectoras para reducir el potencial impacto sobre el paisaje en fase de obras. En fase de explotación, la ordenación propuestas y las actuaciones que la integran se configuran en sí mismas como medidas correctoras sobre el paisaje preexistente.



6. **AUTOR DEL ANEJO DE ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

El presente Anejo de Análisis de Integración Paisajística ha sido elaborado por J. Acaymo Pérez Díaz, Licenciado en Ciencias Ambientales (0857, COAMB), con DNI: 54045871-B.

En San Cristóbal de La Laguna, abril 2026

**PEREZ DIAZ
JOSE
ACAYMO -
54045871B**

Digitally signed by PEREZ DIAZ
JOSE ACAYMO - 54045871B
DN: cn=PEREZ DIAZ JOSE
ACAYMO - 54045871B,
sn=PEREZ DIAZ,
givenName=JOSE ACAYMO,
c=ES,
serialNumber=IDCES-54045871B
Date: 2026.04.15 17:16:13 +01'00'

Fdo.: J. Acaymo Pérez Díaz

