DILIGENCIA

Pedro Lasso Navarro (1 de 1)
Secretario Delegado
Fecha Firma: 04/11/2026
HASH: 6a1e287f530865fe2ab9727cabcd31976

DON PEDRO LASSO NAVARRO, SECRETARIO DELEGADO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA.

DILIGENCIA para hacer constar que en el expediente número 2023003102 relativo a la aprobación inicial del Estudio de Detalle para la implantación de una estación de servicio de manzana sita en Calle Bocatuerta n º 27 (A) y (B), promovido por D. Manuel Santiago Bermúdez, en nombre y representación de la entidad mercantil PETROPRIX ENERGÍA, S.L., en el que obra la siguiente documentación:

– **20260128 Estudio de Detalle ED-PPLAG1_firmado**, que contiene el documento denominado "Estudio de detalle para implantación de una gasolinera", firmado electrónicamente por el ingeniero industrial D. Juan Jesús Porras González con fecha 28/01/206.

– **20260128 Servidumbre Carreteras ED-PPLAG1_fdo**, que contiene el documento denominado "Separata para Servicio de Carreteras del Cabildo Insular", firmado electrónicamente por el ingeniero industrial D. Juan Jesús Porras González con fecha 28/01/206.

– **20260128 Estudio Tráfico ED-T-PPLAG1_fdo**, que contiene el documento denominado "Estudio de tráfico", firmado electrónicamente por el ingeniero industrial D. Juan Jesús Porras González con fecha 28/01/206.

– **20260128 Servidumbre Aeronautica ED-PPLAG1_fdo**, que contiene el documento denominado "Servidumbre aeronáutica", firmado electrónicamente por el ingeniero industrial D. Juan Jesús Porras González con fecha 28/01/206.

– **DG ED-PPLAG1**, que contiene el documento denominado "DG Industria y Energía", firmado electrónicamente por el ingeniero industrial D. Juan Jesús Porras González con fecha 28/01/206.

- 20260409 Resumen ejecutivo, firmado, que contiene el documento denominado "Resumen ejecutivo", firmado electrónicamente por el ingeniero industrial D. Juan Jesús Porras González con fecha 09/04/2026.

Se hace constar que estos documentos se corresponden con el Estudio de Detalle para la implantación de una estación de servicio de manzana sita en Calle Bocatuerta n º 27 (A) y (B), aprobado inicialmente conforme Resolución del Consejero Director n º 4687/2026, de 25/08/2026 (Exp. 2023003102).

Y para que así conste y surta los efectos procedentes en el trámite de información pública y consulta a las Administraciones Públicas de la aprobación inicial del expediente relativo a Estudio de Detalle para la implantación de una estación de servicio de manzana sita en Calle Bocatuerta n º 27 (A) y (B), promovido por D. Manuel Santiago Bermúdez, en nombre y representación de la entidad mercantil PETROPRIX ENERGÍA, S.L. se expide la presente diligencia, en San Cristóbal de La Laguna a la fecha de la firma.

Cód. Validación: 9ZP495XD7GLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 47

PETROPRIX

ESTUDIO DE DETALLE PARA IMPLANTACIÓN DE UNA GASOLINERA

Ingeniero Industrial:

D. Juan Jesús Porras González

Promotor:

Petroprix Energía, S.L.

Emplazamiento:

Calle Bocatuerta, 27(A) y 27(B)

38296 San Cristóbal de La Laguna

(Santa Cruz de Tenerife)

Fecha:

Enero de 2026

PORRAS GONZALEZ JUAN JESUS - 77366291H

Firmado digitalmente por PORRAS GONZALEZ JUAN JESUS - 77366291H
Fecha: 2026.01.28 10:17:53 +01'00'

Cód. Validación: 9ZP495XD7GLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 47

0. HOJA DE DATOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

TITULO DEL PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA IMPLANTACIÓN DE UNA GASOLINERA
EMPLAZAMIENTO: CALLE BOCATUERTA, 27(A) Y 27(B)
LOCALIDAD: SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA PROVINCIA: SANTA CRUZ DE TENERIFE

TITULAR: LUCCA BOTTINN, S.L. UNIPERSONAL CIF/NIF: B06939110
DOMICILIO SOCIAL: CARRETERA LAS MEDIANÍAS, 110
LOCALIDAD: LA OROTAVA PROVINCIA: SANTA CRUZ DE TENERIFE
(EN CASO DE SER PERSONA JURIDICA) REPRESENTANTE LEGAL: D. JOSÉ MARÍA MORALES RAMOS

PROMOTOR: PETROPRIX ENERGÍA, S.L. CIF/NIF: B23709892
DOMICILIO SOCIAL: C/ BAILÉN, 71
LOCALIDAD: MARTOS PROVINCIA: JAÉN
(EN CASO DE SER PERSONA JURIDICA) REPRESENTANTE LEGAL: D. MANUEL SANTIAGO BERMÚDEZ
NIF: 25999842K

COLEGIADO AUTOR: D. JUAN JESÚS PORRAS GONZÁLES
INGENIERO INDUSTRIAL PERTENECIENTE AL COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS INDUSTRIALES DE ANDALUCÍA ORIENTAL Nº DE COLEGIADO: 2291
DOMICILIO PROFESIONAL: CALLE BAILÉN, 71
LOCALIDAD: MARTOS PROVINCIA: JAEN TELÉFONO: 638735086

En MARTOS, a 27 de Enero de 2026

El Ingeniero Industrial



Fdo: Juan Jesús Porras González

Cód. Validación: 9ZP495XD7GLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 47

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

ÍNDICE

0. HOJA DE DATOS DEL ESTUDIO DE DETALLE 1
DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA DESCRIPTIVA 2
ÍNDICE 2
1. MEMORIA INFORMATIVA 3
1.1. AGENTES 3
1.1.1. OBJETO 3
1.1.2. PROMOTOR 3
1.1.3. TITULAR DEL SUELO 3
1.1.4. MANZANA AFECTADA 5
1.1.5. AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE 6
1.2. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE 6
1.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA 6
1.3.1. DATOS DEL EMPLAZAMIENTO 6
1.3.2. ESTADO ACTUAL 6
1.3.3. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO 7
1.3.3.1. PLANEAMIENTO DE APLIACIÓN 7
1.3.3.2. DETERMINACIONES DEL PGOU 7
1.4. AFECCIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL 9
2. MEMORIA DE ORDENACIÓN 10
2.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA GASOLINERA 10
2.2. DESCRIPCIÓN DE PARÁMETROS Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES 11
2.2.1. VOLUMEN MÁXIMO EDIFICABLE Y VOLUMEN PROPUESTO 11
2.3. RESUMEN COMPARATIVO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS 12
3. ANEXO DE CUADROS DE SUPERFICIE, USO, EDIFICABILIDAD Y VOLÚMENES 13
4. ANEXO DE CERTIFICADO RELATIVO A LA DISPOSICIÓN ADICIONAL 2ª DEL REAL DECRETO 2591/1998 DE DICIEMBRE SOBRE LA ORDENACIÓN DE LOS AEROPUERTOS DE INTERÉS GENERAL (MODIFICADO POR REAL DECRETO 297/2013, DE 26 DE ABRIL) 14
5. ANEXO DE INFORME TÉCNICO ÁREA DE SEGURIDAD CIUDADANA Y MOVILIDAD (NEGOCIADO DE TRÁFICO), DEL AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA 15
6. ANEXO DE ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA 16
6.1. INTRODUCCIÓN Y MARCO NORMATIVO 16
6.1.1. INTRODUCCIÓN 16
6.1.2. MARCO DE ACTUACIÓN 16
6.1.3. MARCO NORMATIVO EN CANARIAS 16
6.1.4. LA INTEGRACIÓN DEL CONCEPTO DE PAISAJE EN LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA 17
6.1.5. ESTUDIO DE PAISAJE 18
6.2. ÁMBITO DE ESTUDIO 19
6.3. CARACTERIZACIÓN PAISAJÍSTICA. UNIDADES DE PAISAJE 21
6.4. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA 23
6.5. CONCLUSIONES 25
7. ANEXO DE SERVIDUMBRE POR CARRETERAS 26
8. ANEXO POR AFECCIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS 26
9. ANEXO POR AFECCIÓN DE DG INDUSTRIA Y ENERGÍA 26
10. ANEXO DE ESTUDIO DE TRÁFICO 26
11. PLANOS 26

Cód. Validación: 9ZP495XD7GLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 47

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. AGENTES

1.1.1. OBJETO

El presente Estudio de Detalle se plantea por iniciativa de la promotora Petroprix Energía, S.L., en la manzana compuesta por dos parcelas sitas en calle Bocatuerta, 27(A) y 27(B), en el término municipal de San Cristóbal de La Laguna (S.C. de Tenerife), en adelante Manzana Objeto.

Este Estudio de Detalle está asociado a la implantación de una gasolinera para distribución minorista de combustible. Se redacta en cumplimiento con el apartado 3 del artículo 27 de la sección 4.4 del capítulo II del anexo 4 sobre condiciones de uso del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna (2004) que establece para los surtidores y estaciones de servicio lo siguiente:

«3. Su emplazamiento en áreas residenciales requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle que ordena el entorno del surtidor, resolviendo problemas de circulación de vehículos, medianeras al descubierto, ordenación de volúmenes y otros factores que condicionen la relación de surtidores y estaciones de servicio con el entorno urbano»

Pese a que el suelo donde se ubica queda ordenado, como veremos más adelante, dentro de las zonas de edificación industrial, en los alrededores de la Manzana Objeto encontramos suelo calificado como residencial, además de los usos existentes en la zona que también tienen un carácter mixto entre residencial e industrial. Por ello, el objeto del presente Estudio de Detalle es, en definitiva, el de posibilitar la implantación de una gasolinera en la Manzana Objeto citada anteriormente, en base al cumplimiento de las determinaciones recogidas en las Normas Urbanísticas del Texto Refundido de octubre de 2004 del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de la Laguna.

1.1.2. PROMOTOR

Promotor: Petroprix Energía, S.L.

NIF: B23709892

Domicilio social: Calle Bailén, 71, 23600 Martos (Jaén)

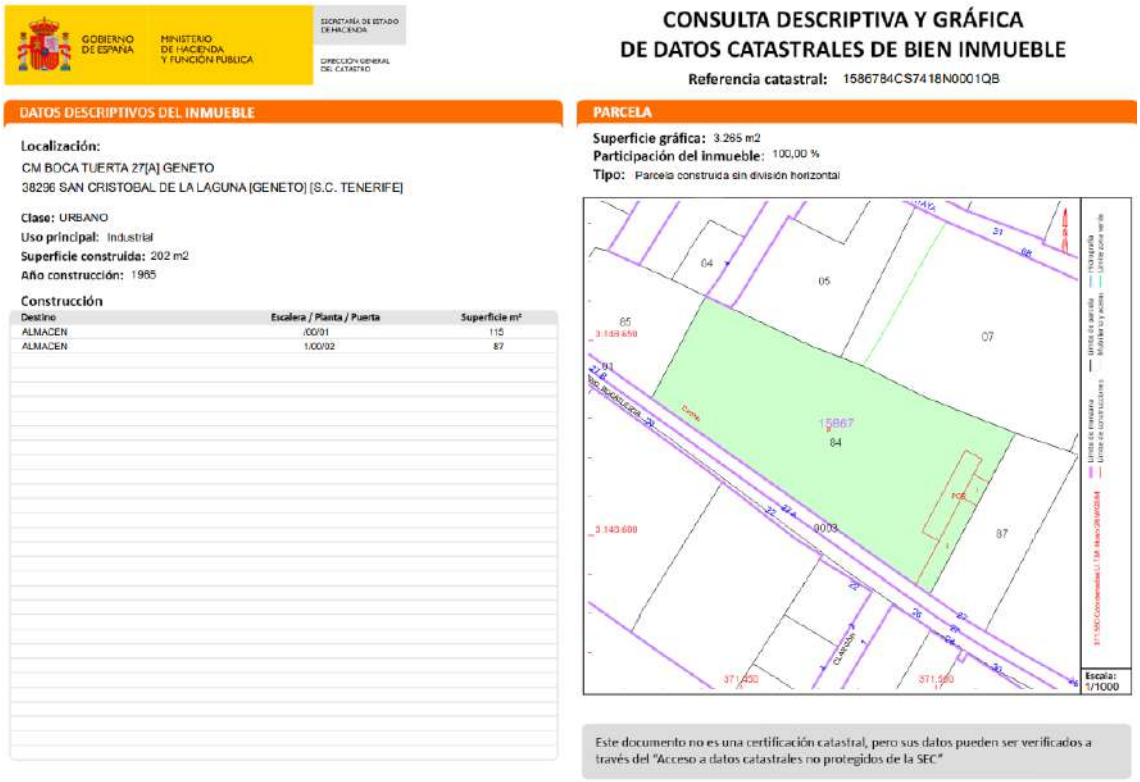
1.1.3. TITULAR DEL SUELO

En el plano de información adjunto al presente estudio de detalle se distingue y señalan las parcelas afectadas por la actuación, que han sido objeto de un levantamiento topográfico.

Como propietario de una de las parcelas del suelo afectado por este E.D. figura Don José María Morales Ramos, en condición de representante de la sociedad LUCCA BOTTINN S.L. UNIPERSONAL, con C.I.F. número B06939110 y domicilio social en Carretera Las Medianias 110, en el término municipal de la Orotava, en Santa Cruz de Tenerife, promotor de la ejecución de la herramienta urbanística. La parcela objeto del Estudio de Detalle está situada en la calle Bocatuerta, 27 (A). Se adjunta la ficha catastral.

Referencia catastral: 1586784CS7418N0001QB

Cód. Validación: 9ZP495XD7GLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 47



GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1586784CS7418N0001QB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CM BOCA TUERTA 27[A] GENETO
38296 SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA [GENETO] [S.C. TENERIFE]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 202 m2
Año construcción: 1965

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN	/00/01	115
ALMACEN	1/00/02	87

PARCELA

Superficie gráfica: 3.285 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Escala: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Respecto a la segunda parcela afectada por este E.D. no se tiene información conocida del propietario, de la parcela objeto del Estudio de Detalle que está situada en la calle Bocatuerta, 27 (B). se adjunta ficha catastral.

Referencia catastral: 1586785CS7418N0001PB



GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1586785CS7418N0001PB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CM BOCA TUERTA 27[B] Suelo
38296 SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA [GENETO] [S.C. TENERIFE]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 864 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

Escala: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Figura 1: *Fichas catastrales.*

Cód. Validación: 9ZP495XD7GLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 47

1.1.4. MANZANA AFECTADA

En los planos de situación, emplazamiento, planimetría en general y concretamente en el plano sobre parcelario se distinguen y señalan las parcelas afectadas por la actuación en su encuadre geográfico. Tal y como establece la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, los Estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes. Por ello el objeto de este Estudio de Detalle será una manzana completa, que en este caso se encuentra dividida en dos parcelas.

La mencionada manzana, que en adelante y en planimetría se identifica como Manzana Objeto, será el producto de aplicar la Alineación Oficial ordenada por el PGO de La Laguna a dos parcelas colindantes. Estas parcelas se identificarán como parcela P1, con referencia catastral 1586784CS7418N0001QB, y parcela P2, con referencia catastral 1586785CS7418N0001PB. La parcela P1, una vez aplicada la Alineación Oficial quedará subdividida en dos: la subparcela P1', que se encuadra en la Manzana Objeto, y la subparcela P1'', que se queda fuera de la Manzana Objeto. Por otro lado, la parcela P2 pasará a denominarse P2', quedando integrada totalmente en la Manzana Objeto. Por lo tanto, la Manzana Objeto estará compuesta por P1' y P2'. A continuación, se recoge un cuadro resumen del parcelario:

IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE (m^2)	REF. CATASTRAL
P1	3.264,99	1586784CS7418N0001QB
P2	854,47	1586785CS7418N0001PB
P1' + P1''	1.797,02	1586784CS7418N0001QB
P1'	1.625,73	1586784CS7418N0001QB
P1''	171,29	1586784CS7418N0001QB
P2'	202,34	1586785CS7418N0001PB
Manzana Objeto (P1' + P2')	1.828,07	-

Tras aplicar la Alineación Oficial igualmente se generarán superficies que tienen como fin último ser cedidas al Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna o al Cabildo Insular de Tenerife. Estas cesiones, formarán parte del viario público, siendo una de ellas parte del Sistema General de Red Viaria del Cabildo, SGRV-18, y la otra simplemente un g público. Se pueden dividir como sigue: la porción de P1 que pertenece al SGRV-18 se denomina C1 y se cederá al Cabildo Insular de Tenerife, la porción de P1 que pertenece al vial público planteado por el PGO, la identificamos como C1' y será cedida al Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna y por último la porción de P2 que pertenece al SGRV-18 la denominamos C2 y será cedida al Cabildo Insular de Tenerife. A continuación, se muestra un cuadro resumen de las cesiones:

IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE (m^2)	FIN DE LA CESIÓN	ENTIDAD PÚBLICA AFECTADA
C1	1.247,80	SGRV-18	Cabildo Insular de Tenerife
C1'	283,74	Vial planteado en PGO	Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna
C2	659,44	SGRV-18	Cabildo Insular de Tenerife

El suelo donde se ubican las parcelas, previa aplicación de la Alineación Oficial, se clasifican como Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado, mientras que la calificación corresponde a Edificación Abierta para uso Industrial y viario, tal y como hemos expuesto anteriormente. En su estado final las parcelas, y por tanto la Manzana Objeto, únicamente se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado y calificada como Edificación Abierta para uso Industrial.

Actualmente, en la parcela P1 y posterior P1'', encontramos algunas edificaciones de carácter precario, así como en la zona de cesión C1', estas últimas que tendrán que ser demolidas en su correspondiente Proyecto. En la superficie que se corresponde con la Manzana Objeto no existen edificaciones en la actualidad.

Cód. Validación: 9ZP495XD7GLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 47

1.1.5. AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se encuentra elaborado por el Ingeniero Industrial D. Juan Jesús Porras González, colegiado número 2291 del Colegio de Ingenieros Industriales de Andalucía Oriental.

1.2. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

La redacción y tramitación del presente Estudio de Detalle se ajustará a lo especificado en las Normas, Leyes y Reglamentos que se relacionan a continuación:

- Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna (2004).
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias y sus sucesivas modificaciones.
- Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, de Reglamento de Planeamiento de Canarias.
- Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, de Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanísticas de Canarias.
- Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, de Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.

1.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.3.1. DATOS DEL EMPLAZAMIENTO

Como se ha mencionado la Manzana Objeto se ubica en la calle Bocatuerta, 27(A) y 27(B), del municipio de San Cristóbal de La Laguna, concretamente en su entidad singular de Geneto, entre la autovía TF-2 y la carretera TF-263. Su entorno es mixto, coexistiendo usos residenciales, comerciales e industriales con tipologías edificatorias igual de variadas en función de su uso.

Los límites de la Manzana Objeto, una vez aplicada la Alineación Oficial, son los siguientes:

- Al norte, linda con el futuro vial del Sistema General de la Red Viaria SGRV-18.
- Al este, linda con el vial planteado por el PGO.
- Al sur, linda con el vial público existente denominado calle Bocatuerta.
- Al oeste, linda con la esquina entre la actual calle Bocatuerta y el futuro vial SGRV-18.

1.3.2. ESTADO ACTUAL

Nos limitamos para la descripción del estado actual únicamente a la zona de actuación, es decir, la Manzana Objeto una vez aplicada la Alineación Oficial.

La Manzana Objeto actualmente se encuentra sin edificar, aunque parece que tiene un uso provisional, o desde luego no parece regulado, de aparcamiento público o privado. Cuenta con un cerramiento en la linde con la calle Bocatuerta de bloques de fábrica de hormigón y vegetación no cuidada.

En cuanto a los servicios urbanos disponibles se presupone, al estar clasificada como Suelo Urbano Consolidado, que cuenta con todas las infraestructuras necesarias. De hecho, es reseñable la existencia de un tendido eléctrico en todo el frente de parcela con la calle Bocatuerta y también algunos tendidos perpendiculares a esta.

Cód. Validación: 9ZP495XD7GLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 47



Figura 2: *Estado actual de la parcela desde calle Bocatuerta*

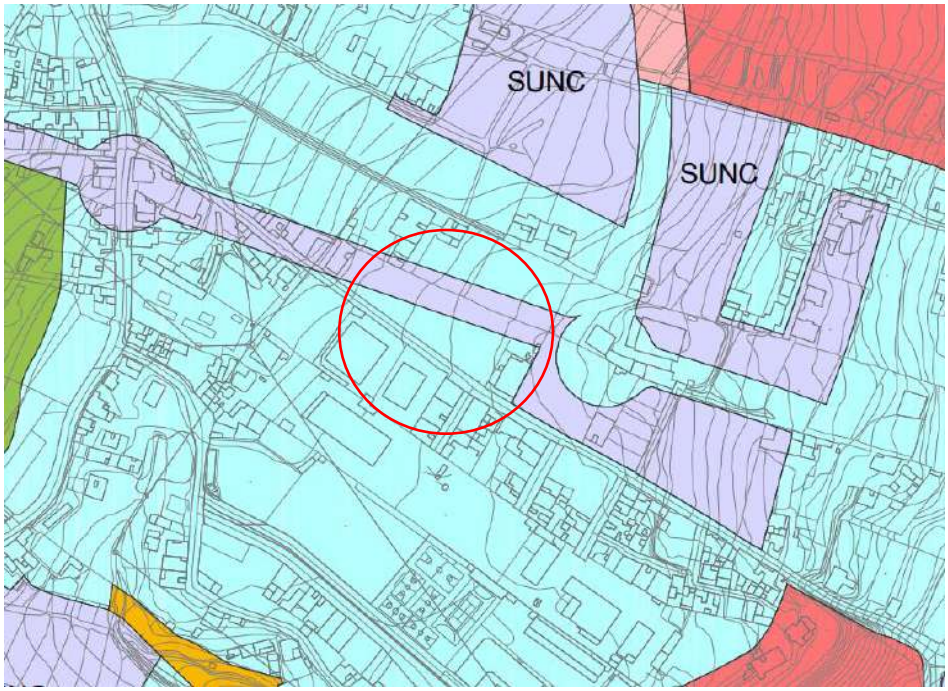
1.3.3. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO

1.3.3.1. PLANEAMIENTO DE APLIACIÓN

El planeamiento de aplicación y del que deriva la necesidad de este Estudio de Detalle, como se ha mencionado, es el Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna del año 2004 así como las Modificaciones Puntuales del mismo e Instrumentos de planeamiento de desarrollo posteriores.

1.3.3.2. DETERMINACIONES DEL PGOU

En primer lugar, el suelo sobre el que se asienta la Manzana Objeto queda clasificado, tal y como se refleja en el plano E1-Clasificación y categorización, como **suelo urbano consolidado**.



Cód. Validación: 9ZP495XD7GLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 47

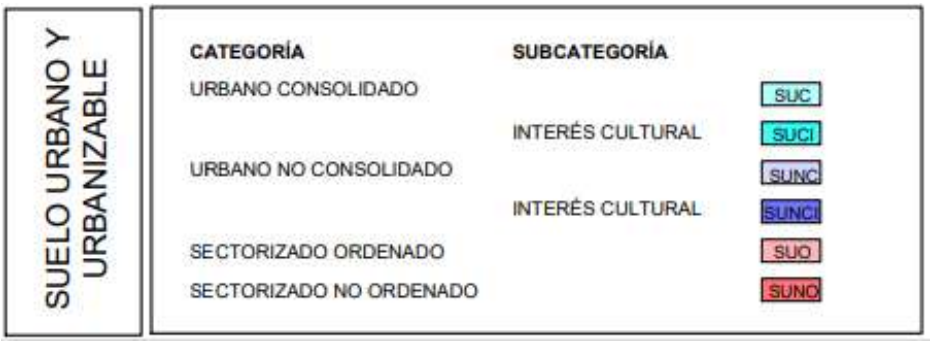


Figura 3: *Plano E1-Clasificación y categorización del PGO de San Cristóbal de La Laguna*

En segundo lugar, en cuanto a la calificación de la parcela, como se puede observar en la planimetría adjunta PGOU-1 así como en el plano P1-Condiciones de uso y de la edificación, queda calificada como EA(3)IN, es decir, como Edificación Abierta Grupo 9, Edificación Abierta para uso Industrial.

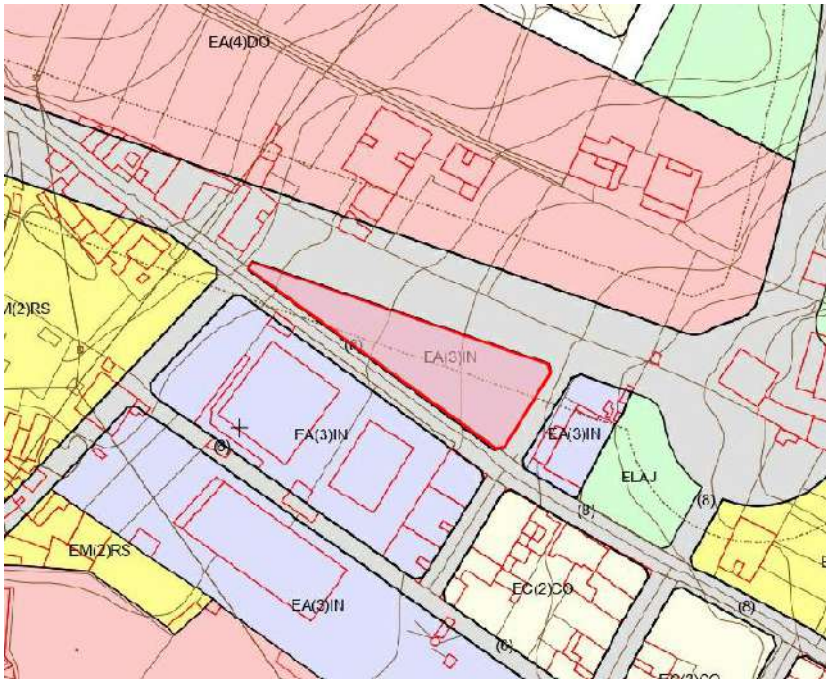


Figura 4: *Plano P1-Condiciones de uso y de la edificación del PGO de San Cristóbal de La Laguna*

Dentro de esta zona de edificación se establecen las condiciones de forma, posición, volumen y uso, que se resumen en el siguiente cuadro:

PARÁMETRO URBANÍSTICO	VALOR
Superficie mínima de parcela	1.000 m^2
Longitud mínima de lindero frontal	20 m
Círculo mínimo inscribible	20 m
Separación mínima a lindero frontal	5 m
Separación mínima a lindero posterior	5 m
Separación mínima a lindero lateral	5 m
Fondo máximo edificable	No procede
Separación mínima de	4 m a piezas habitables

Cód. Validación: 9ZP495XD7GLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 47

edificaciones	3 m a piezas no habitables
Longitud horizontal máxima	No procede
Altura máxima sobre rasante (nº de plantas)	3 plantas
Altura máxima bajo rasante	No se limita ni en metros ni en plantas
Altura mínima sobre rasante	No procede
Altura máxima de cornisa	10,60 m
Altura máxima de coronación	1,50 m sobre la cornisa
Ocupación máxima en planta	60%
Superficie edificable máxima	1,33 m^2c/m^2s

Por último, la actividad que se pretende implantar como se ha dicho es una gasolinera que dentro del PGO encajaría dentro de Garajes y Servicios del Transporte. Concretamente en su categoría 5ª Estaciones de servicio y surtidores de combustible. Este uso se encuentra dentro de los usos compatibles de la zona EA(3)IN (Artículo 168 NNUU) siendo por tanto la actividad compatible. Sus condiciones específicas se recogen en el artículo 27 del Anexo 4 del PGO, donde se especifica lo siguiente:

> *«1. Cumplirán las disposiciones legales vigentes que les fueran de aplicación.*
>
> *2. En el caso de surtidores de combustible se prohíbe su instalación en el interior de los garajes, excepto en los de categoría 4ª (garaje en edificio exclusivo).*
>
> *3. Su emplazamiento en áreas residenciales requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle que ordene el entorno del surtidor, resolviendo problemas de circulación de vehículos, medianeras al descubierto, ordenación de volúmenes y otros factores que condicionen la relación de surtidores y estaciones con el entorno urbano.*
>
> *4. No podrán estar emplazados ni en el Casco Histórico ni en las zonas de Ciudad Jardín o Casco Tradicional. Tampoco podrán emplazarse en aquellas categorías de Suelo Rústico en las que prohíba o se remita su ordenación definitiva a planeamiento especial.»*

Es decir, la única condición a cumplir, habiendo ya observado el entorno y caracterización básica de la actividad, es la redacción del presente instrumento de ordenación, así como el resto de disposiciones legales que le sean de aplicación pero que no son objeto de este Estudio.

Además, hay que tener en cuenta que el SGRV-18, que hemos estado mencionando hasta ahora, según el Planeamiento dispone para la posición de la edificación una línea de disposición máxima de la edificación, es decir, una separación mínima respecto a la misma que en este caso se corresponde con una línea a 12 m respecto a su límite de ordenación.

1.4. AFECCIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

Para la tramitación de este Estudio de Detalle serán necesarios los correspondientes informes de las distintas administraciones afectadas por razón de materia, es decir, al menos el Servicio de Carreteras del Cabildo Insular de Tenerife y la Dirección General de Aviación Civil. Por ello, se redactan sus anexos correspondientes para ser remitidos a las correspondientes administraciones.

Sin prejuicio de lo anterior se encontrarían afectadas a su vez, al menos: la Dirección General de Industria y Energía de la Consejería de Economía, Industria, Comercio y Conocimiento del Gobierno de Canarias y la Viceconsejería de Planificación Territorial y Transición Ecológica de la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias. En estas administraciones deberá realizarse consulta preceptiva para este Estudio de Detalle. Se aporta separatas para las distintas Administraciones.

Cód. Validación: 9ZP495XD7GLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 47

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA GASOLINERA

Dado que en este caso concreto el Estudio de Detalle no nace de la necesidad de ordenar un volumen genérico dentro de una parcela si no que es consecuencia y posibilidad de la implantación de una instalación concreta se considera oportuno hacer una propuesta de implantación (plano IMP-1) acompañada de su correspondiente descripción.

La gasolinera desarrollará su actividad únicamente en planta baja, coexistiendo con el resto de establecimientos y locales de la parcela y contará con los elementos principales siguientes dentro de su recinto de actuación:

- Un tanque compartimentado de combustible, con una capacidad de 35.000 litros para Gasóleo A y de 35.000 litros para Gasolina SP-95, instalado de forma enterrada en la zona de actuación prevista a tal efecto.

- Tres aparatos surtidores automáticos para el suministro de combustible, instalados en planta baja de la finca sobre isletas de obra, junto con los sistemas de pago automático, sistemas de seguridad y elementos auxiliares (dispensadores de guantes desechables, papeleras, etc.).

- Tres marquesinas situadas de forma anexa, asociadas cada una a su correspondiente surtidor, para proteger de la lluvia a los usuarios de la instalación. Las marquesinas ocuparán una superficie en planta de 129,1 m^2, tendrán una altura total de 5,8 m sobre el nivel del suelo de la finca e integrarán los equipos de iluminación de la zona de repostaje, las placas fotovoltaicas y los elementos decorativos e informativos previstos.

- Dos accesos, uno de entrada y otro de salida, ambos se ejecutarán en la calle Bocatuerta.

- Una zona de tránsito rodado de los usuarios dentro del recinto, para permitir la aproximación de los vehículos a la zona de repostaje desde el acceso rodado de entrada y su posterior retorno a la vía pública a través del acceso de salida.

- Una zona acondicionada/ajardinada con una superficie total de 633,89 m^2.

- Un sistema completo de equipos manuales y automáticos de extinción de incendios que cumpla con todos los requisitos reglamentarios de aplicación.

- Un sistema automatizado de control de los diferentes equipos de la instalación, sistemas de seguridad, de pago, etc.

- Instalación de las letras corporativas de la gasolinera, formadas por letras corpóreas de dimensiones generales 5,3 x 0,6 m (largo x alto), retroiluminadas con tiras flexibles LED, instaladas sobre la marquesina 1.

- Instalación de un monolito de precios con logotipo de la empresa y precios de venta de combustibles, se ubicará en los accesos de entrada y salida, con unas dimensiones 2,47 x 0,46 x 8 m (largo x ancho x alto).

- Una caseta prefabricada con espacio para un aseo accesible y un almacén y vestíbulo previo, con unas dimensiones de 4,50 x 3,80 x 2,7 m, lo que supone una superficie ocupada de 17,1 m^2.

La siguiente tabla resume las características de las superficies ocupadas en el Área de Actuación por los elementos principales de la instalación:

EQUIPAMIENTO	PLANTA	SUPERFICIE OCUPADA (m^2)
Tanques de almacenamiento	Baja (equipos enterrados)	-(1)
Surtidores	Baja	-(1)
Marquesinas	Baja	129,10
Caseta prefabricada	Baja	17,10

Cód. Validación: 9ZP495XD7GLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 47

Elementos informativos	Baja	-(1)
Extinción de incendios	Baja	-(1)
Sistema de control	Baja	-(1)
Zona acondicionada/ajardinada	Baja	579,04
Tránsito rodado	Baja	1.102,83
	TOTAL:	**1.828,07**

(1) Estos equipamientos se integran en las zonas ocupadas por otros.

2.2. DESCRIPCIÓN DE PARÁMETROS Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

En vista a las condiciones descritas en la memoria informativa de este Estudio en cuanto a la ubicación del área edificable, es decir el área de movimiento de la edificación, tendremos que tener en cuenta las siguientes disposiciones: en cuanto a la separación mínima a los linderos, únicamente existen linderos frontales y por tanto la separación mínima a linderos respecto a todos los límites de manzana será de 5 m; como se ha mencionado el ALI-1 establece una línea de disposición máxima de la edificación de 12 m respecto al límite norte/noroeste que tendrá que ser respetada.

Respecto a la ocupación o la superficie máxima en planta que puede ocupar la edificación, el PGO establece una ocupación máxima del 60%. Para el caso concreto de esta manzana será por tanto una superficie de 1.096,84 m^2.

Por último, en lo que se refiere a los parámetros que se relacionan directamente con la edificación, la edificabilidad máxima se fija en 1,33 m^2c/m^2s mientras que la altura máxima de cornisa se fija en 10,6 m, repartido en 3 plantas, mientras que la de cumbrera en se extiende 1,5 respecto a la altura de la cornisa.

En definitiva, los volúmenes máximos y propuestos deberán ajustarse a lo anterior. Quedando el área de movimiento de la edificación limitada por las separaciones mínimas a linderos y al ALI-1, no pudiendo superar un área superior a 1.096,84 m^2; mientras que el volumen máximo edificable será la proyección vertical hasta los 10,6 que se divide en hasta 3 plantas siempre y cuando no supere la edificabilidad máxima de 1,33 m^2c/m^2s.

2.2.1. VOLUMEN MÁXIMO EDIFICABLE Y VOLUMEN PROPUESTO

Una vez aplicamos las determinaciones que hemos descrito anteriormente, resulta de la aplicación de las separaciones mínimas la obtención de una superficie en donde existe posibilidad de ubicar la edificación de 347,88 m^2. Suponiendo esto una ocupación sobre el total de la manzana de 19,03%, es decir, inferior al 60% de ocupación máxima, dando esto como resultado que el área de movimiento de edificación cuenta con una superficie de 347,88 m^2 ubicándose donde se fija gráficamente en el plano ORD-1.

Por tanto, si proyectamos verticalmente 3 plantas de esta área de movimiento de la edificación, 3 plantas de 347,88 m^2, obtendríamos una superficie edificada de 1.043,64 m^2. Esta superficie edificada supone un coeficiente de edificabilidad de 0,571 m^2c/m^2s, siendo inferior a la máxima. Por tanto, tal y como se muestra en el plano ORD-1, el volumen máximo edificable corresponde con una edificación de 3 plantas, cada una de ellas con 347,88 m^2, con una altura de cornisa de 10,6 m siendo la de cumbrera de 12,1 m.

Como ya hemos visto anteriormente en el apartado 2.1 se propone una instalación concreta y por tanto el volumen que se propone irá en concordancia con la misma. Se pretende ubicar 3 marquesinas colocadas de forma anexa, que en proyección horizontal ocupando una superficie de 129,1 m^2. Además, se propone una caseta prefabricada para albergar un aseo y un almacén que ocupa una superficie de 17,10 m^2. Esta caseta está intrínsicamente ligada a la otra construcción ya que es auxiliar a ella y no tiene entidad como uso en si misma si no que es parte de la dotación del uso principal que se lleva a cabo bajo las 3 marquesinas. Estas superficies tendrán que ubicarse por necesidad dentro del área de movimiento, tal y como se refleja en el la planimetría.

La superficie ocupada por las marquesinas se proyecta verticalmente hasta los 5,8 m, como una única planta, desde la rasante de la manzana generándose el volumen propuesto V1. De igual forma los aseos se proyectan hasta los 2,7 m, generándose el volumen propuesto auxiliar V1', también como una única planta.

El volumen propuesto V1, como su complemento V1', queda enmarcado en los límites que se han determinado ya y que se han definido como volumen máximo edificable. Esta propuesta volumétrica, por tanto, no modifica ninguna de las determinaciones urbanísticas señaladas en el Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna.

Cód. Validación: 9ZP495XD7GLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 47

El volumen propuesto queda definido, como se ha mencionado, en el plano ORD-1.

2.3. RESUMEN COMPARATIVO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Las condiciones de parcelación no se contemplan ya que no procede al objeto de este documento. Así como ya se ha dicho únicamente existen linderos frontales.

PARÁMETRO URBANÍSTICO	CONDICIONES PGO	VOLUMEN MÁXIMO EDIFICABLE	VOLUMEN PROPUESTO E.D. (V1 + V1')	¿CUMPLE?
Separación mínima a lindero frontal	5 m	5 m	5 m	SÍ
Separación a SGRV-18	12 m	12 m	12 m	SÍ
Fondo máximo edificable	No procede	No procede	No procede	SÍ
Separación mínima de edificaciones	4 m a piezas habitables 3 m a piezas no habitables	No procede	5,3 m	SÍ
Longitud horizontal máxima	No procede	No procede	No procede	SÍ
Altura máxima sobre rasante (nº de plantas)	3 plantas	3 plantas	1 planta	SÍ
Altura máxima bajo rasante	No se limita ni en metros ni en plantas	No se limita ni en metros ni en plantas	No se limita ni en metros ni en plantas	SÍ
Altura mínima sobre rasante	No procede	No procede	No procede	SÍ
Altura máxima de cornisa	10,60 m	10,60 m	5,8 m (5,8 y 2,7 m)	SÍ
Altura máxima de coronación	12,10 m	12,10 m	8 m	SÍ
Ocupación máxima en planta	60%	19,03%	7,99% (7,06% + 0,93%)	SÍ
Superficie edificable máxima	1,33 m^2c/m^2s	0,571 m^2c/m^2s	0,0799 m^2c/m^2s (0,0706 m^2c/m^2s + 0,0093 m^2c/m^2s)	SÍ

Cód. Validación: 9ZP495XD7GLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 47

3. ANEXO DE CUADROS DE SUPERFICIE, USO, EDIFICABILIDAD Y VOLÚMENES

PARÁMETRO URBANÍSTICO	CONDICIONES PGO	ESTUDIO DE DETALLE
Superficie de manzana	1828,07 m^2	1828,07 m^2
Uso	Artículo 168 NNUU PGO*	Garajes y Servicios del Transporte categoría 5ª Estaciones de servicio y surtidores de combustible
Separación a SGRV-18	12 m	12 m
Fondo máximo edificable	No procede	No procede
Separación mínima de edificaciones	4 m a piezas habitables 3 m a piezas no habitables	5,3 m
Longitud horizontal máxima	No procede	No procede
Altura máxima sobre rasante (nº de plantas)	3 plantas	1 planta
Altura máxima bajo rasante	No se limita ni en metros ni en plantas	No se limita ni en metros ni en plantas
Altura mínima sobre rasante	No procede	No procede
Altura máxima de cornisa	10,60 m	5,8 m
Altura máxima de coronación	12,10 m	8 m
Ocupación máxima en planta	60%	7,99%
Superficie edificable máxima	1,33 m^2c/m^2s	0,0799 m^2c/m^2s

Cód. Validación: 9ZP495XD7GLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 47

4. ANEXO DE CERTIFICADO RELATIVO A LA DISPOSICIÓN ADICIONAL 2ª DEL REAL DECRETO 2591/1998 DE DICIEMBRE SOBRE LA ORDENACIÓN DE LOS AEROPUERTOS DE INTERÉS GENERAL (MODIFICADO POR REAL DECRETO 297/2013, DE 26 DE ABRIL)

Cód. Validación: 9ZP495XD7GLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 47

CERTIFICADO
Servicio de Planeamiento y Planificación

DON PEDRO LASSO NAVARRO, SECRETARIO DELEGADO DE LA GERENCIA DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA,

"CERTIFICA: Que en el **expediente n.º 2023003102** relativo a **Estudio de Detalle para la implantación de una "Estación de Servicio" de manzana sita en calle Bocatuerta n.º 27 (A) y 27 (B)**, promovido por don Manuel Santiago Bermúdez, en nombre y representación de la entidad mercantil **PETROPRIX ENERGÍA, S.L.**, consta informe técnico del Servicio de Planeamiento y Planificación, de fecha 21 de enero de 2026, cuyo contenido es como sigue:

"Visto el expediente 2023003102 para la tramitación del Estudio de Detalle para la implantación de una "Estación de Servicio" de manzana sita en calle Bocatuerta n.º 27 (A) y 27 (B), promovido por don Manuel Santiago Bermúdez, en nombre y representación de la entidad mercantil PETROPRIX ENERGÍA, S.L. y teniendo en cuenta lo que se establece en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los Aeropuertos de Interés General (modificado por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril), se informa:

1. El ámbito objeto del Estudio de Detalle se encuentra incluido en una manzana en suelo urbano consolidado conforme al PGO-2004 (Adaptación Básica a la LOTENC) incluido en el Grupo 9 de Edificación Abierta con tres (3) plantas de altura máxima para uso industrial EA(3)IN y compatibles.

Según el plan vigente la superficie de suelo de este ámbito calificada como EA(3)IN es de 1.828,07 m^2, no siendo compatible el uso residencial.

En artículo 167 del PGO se establece para este grupo de edificación una altura máxima de cornisa de 10,60 metros y la altura máxima de coronación (parámetro mediante el cual se establece la dimensión máxima, expresada en metros, que deben medir las construcciones o elementos auxiliares como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. que se ejecuten sobre la altura máxima de cornisa) en un metros y cincuenta centímetros (1,50 metros) medidos desde la cara inferior del último forjado.

2. Con la ordenación propuesta, este ámbito mantendrá su clasificación y calificación de suelo urbano consolidado, destinado a suelo industrial y estación de servicio.

La ordenación volumétrica propuesta en el estudio de detalle reduce la altura máxima de cornisa de las edificaciones establecidas en el artículo 167 del PGO y la altura máxima de coronación quedando establecida en 8 metros. La ocupación total y la superficie construida de las edificaciones e instalaciones también son inferiores a las máximas establecida por el PGO.

3. El ámbito de estudio se encuentra afectado por la servidumbre de la operación de aeronaves y las servidumbres del aeródromo y radioeléctricas del aeropuerto de Tenerife Norte - Ciudad de La Laguna.

Teniendo en cuenta que según la cartografía disponible, las cotas del terreno en la parcela se encuentran por debajo de los 488 metros y las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 678, ambas sobre el nivel del mar, hay cota suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones del ámbito de estudio de detalle puesto que, conforme a las determinaciones establecidas en la normativa del PGO 2004, las construcciones, incluidos todos sus elementos como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., no podrán sobrepasar los 8 metros. Las edificaciones resultantes en la manzana objeto de estudio de detalle tendrían una altura máxima de aproximadamente 494,98 m, muy por debajo de la de 678 de las servidumbres.

Cód. Validación: 9E2[illegible]
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 247

Por tanto, con la ordenación propuesta y conforme a lo recogido en los puntos anteriores, se mantiene la clasificación de suelo urbano consolidado, no se aumenta la altura máxima de las edificaciones permitidas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) y no se aumenta la planta de suelo destinada a uso residencial."

Y para que así conste y surta los efectos procedentes, se expide el presente de orden y con el visto bueno del Consejero Director, en San Cristóbal de La Laguna, a la fecha de la firma.

VºBº
EL CONSEJERO DIRECTOR
PDF res. 3854/2023 - La Jefa del Servicio

Fdo.: Ana Isabel Abreu Rosado
(*Documento con firma electrónica*)

Cód. Validación: 9EZ4WSWDZGNCZK7KGSQBGZXHA | Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/ | Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 247

5. ANEXO DE INFORME TÉCNICO ÁREA DE SEGURIDAD CIUDADANA Y MOVILIDAD (NEGOCIADO DE TRÁFICO), DEL AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

Cód. Validación: 9ZP495XD7GLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 47

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

RRM /zhg

D I L I G E N C I A

De: ÁREA DE SEGURIDAD CIUDADANA Y MOVILIDAD
NEGOCIADO DE TRÁFICO

A: O. A. GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y PLANIFICACIÓN

Expte.: 2023-037217
S/Ref.: 2023003102

Por la presente, y en referencia a la apetición de informe sobre la implantación de una estación de servicio en el camino Bocatuerta, nº 27, el día 5 de agosto de 2025 se ha emitido informe desde la Unidad Técnica de esta Área en el que se señala que:

"Vista la solicitud, relativa al expediente tramitado por el Servicio de Planeamiento y Planificación, acerca del **Estudio de Detalle para la implantación de una estación de servicio en la parcela sita en camino Bocatuerta nº 27 A y B**, y vista la nueva documentación que adjuntan, se informa:

Primero.- El Estudio aportado tiene como objeto analizar la accesibilidad, el tráfico actual y el efecto futuro sobre el tráfico y niveles de servicio de la implantación de una gasolinera que se pretende proyectar en la calle Bocatuerta. Asimism, justifica la viabilidad de la maniobra del camión cisterna:

- Proyectan los accesos -entrada y salida- desde la calle Bocatuerta, con anchos de 11 y 17,2 metros, respectivamente, dimensiones que permiten la maniobra del camión cisterna.

- Dentro del ámbito afectado (área circundante) describen la calle prevista perpendicular a la calle Bocatuerta. Calle que queda definida en su proyecto de urbanización, con un ancho total de 8 metros, de doble sentido con un carril para cada sentido de circulación, proyectándose con calzada mixta. No obstante, no se prevé su ejecución inmediata.

- Según se indica en la Diligencia del Servicio de Planeamiento y Planificación "*hay asociado un expediente de Proyecto de Urbanización del viario público perpendicular a calle Bocatuerta, promovido por PETROPRIX ENERGÍA, S.L., tramitado por el Servicio de Gestión del Planeamiento, (expediente núm. 2023003517) en el que obra solicitud de desistimiento pero donde consta un informe desfavorable, de fecha 13/07/2023, del Área de Seguridad Ciudadana y Movilidad.*"

Cód. Validación: 9ZP495XD7GLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 47

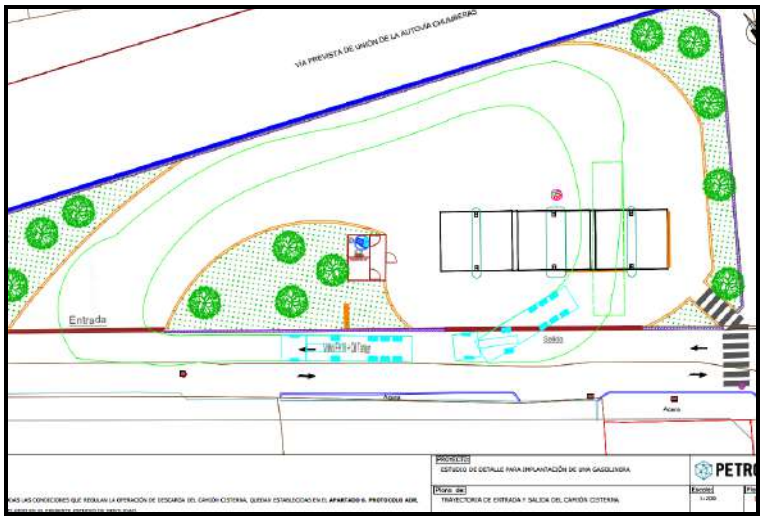
Firmado por:	DE LA ROSA MEJIAS ROBERTO - JEFE/A DE SECCIÓN Ver firma	Fecha: 05-08-2025 13:38:38
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-026998	Fecha: 06-08-2025 10:54

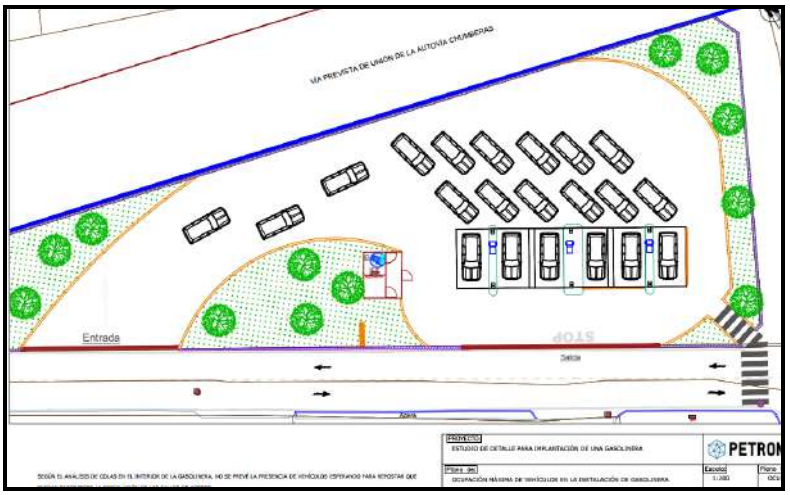
Nº expediente administrativo: 2023-037217 Código Seguro de Verificación (CSV): 5CA64B271533D00EFD84DE304050CBAC
Comprobación CSV: https://sede.aytolalaguna.es//publico/documento/5CA64B271533D00EFD84DE304050CBAC .

Fecha de sellado electrónico: 06-08-2025 10:58:37 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 06-08-2025 10:58:37

Segundo.- El Estudio de Detalle relativo a la implantación de una estación de servicio, objeto de informe, concluye que no supone una modificación considerable en el nivel de servicio de la vía, garantizando tanto la capacidad funcional como la sección vial suficiente. Indican, además, un margen de aumento del 30% en el vial del camino Bocatuerta. Asimismo, asegura la correcta circulación del camión cisterna y que el tráfico en la calle Bocatuerta no se vea afectado por la actividad.





Tercero.- De acuerdo con la señalización recogida en los planos:

1. El nuevo paso para peatones proyectado es correcto, si bien deberá señalizarse también mediante señales verticales S-13.
2. En caso de ejecutarse lo proyectado, se deberá notificar al área de Seguridad Ciudadana y Movilidad, la fecha prevista de ejecución del nuevo paso para peatones, a fin de proceder a **la eliminación del existente** frente el número 26 del camino.

Cuarto.- Se considera relevante informar al Interesado que, en caso de inicio de actividad, ha de solicitar licencia de entrada de vehículos y de paso de vehículos pesados, en su caso.

Cod. Validación: 9ZP495XD7GLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 47

Firmado por:	DE LA ROSA MEJIAS ROBERTO - JEFE/A DE SECCIÓN	Fecha: 05-08-2025 13:38:38
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-026998	Fecha: 06-08-2025 10:54

Nº expediente administrativo: 2023-037217 Código Seguro de Verificación (CSV): 5CA64B271533D00EFD84DE304050CBAC
Comprobación CSV: https://sede.aytolalaguna.es//publico/documento/5CA64B271533D00EFD84DE304050CBAC .

Fecha de sellado electrónico: 06-08-2025 10:58:37 - 2/3 - Fecha de emisión de esta copia: 06-08-2025 10:58:37

Conclusión.- En consecuencia con lo expuesto, se estima procedente emitir informe favorable, condicionado a los puntos anteriores, respecto al Estudio de Detalle para la implantación de una estación de servicio.

La emisión del presente informe técnico no entra a valorar la calle prevista perperndicular al camino Bocatuerta, por lo que no entraña responsabilidad al respecto.

Es cuanto se informa, salvo error u omisión involuntaria, o mejor criterio fundado en derecho.".

Para su conocimiento y efectos oportunos.

San Cristóbal de La Laguna, en la fecha de la firma.

El Jefe de Sección
Fdo.: Roberto de la Rosa Mejías

Cód. Validación: 9ZP495XD7GLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 47

Firmado por:	DE LA ROSA MEJIAS ROBERTO - JEFE/A DE SECCIÓN	Fecha: 05-08-2025 13:38:38
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-026998	Fecha: 06-08-2025 10:54

Nº expediente administrativo: 2023-037217 Código Seguro de Verificación (CSV): 5CA64B271533D00EFD84DE304050CBAC
Comprobación CSV: https://sede.aytolalaguna.es//publico/documento/5CA64B271533D00EFD84DE304050CBAC .

6. ANEXO DE ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

6.1. INTRODUCCIÓN Y MARCO NORMATIVO

6.1.1. 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, sino 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.

6.1.2. 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”.

6.1.3. 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).

Cód. Validación: 9ZP495XD7GLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 47

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.

6.1.4. 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).

Cód. Validación: 9ZP495XD7GLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 47

- **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.

a) 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.
b) 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.
c) 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".

6.1.5. ESTUDIO DE 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:

Cód. Validación: 9ZP495XD7GLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 47

- Definición del Ámbito de Estudio
- Definición de las Unidades de Paisaje.
- Valoración del paisaje
- Medidas necesarias para la integración paisajística.

6.2. ÁMBITO DE ESTUDIO

La Manzana Objeto de este Estudio de Detalle se encuentra ubicada en la zona norte de la isla de Tenerife en el marco del Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife. Concretamente la manzana se encuentra en una zona de expansión urbana de la ciudad de San Cristóbal de La Laguna situada en la entidad singular de Geneto.

El paisaje se constituye como un paisaje de carácter urbano, con rasgos propios de entornos desarrollados sin, o con escasa, ordenación y de forma diseminada, quizás asociadas inicialmente al medio rural, pero en donde la expansión de las grandes urbes y sus infraestructuras ha derivado en la formación de pequeños núcleos.

Topográficamente se encuentra en una zona de planicie y por tanto sin grandes desniveles entre las rasantes de las distintas parcelas, como suele ser típico en el urbanismo canario. Desde el punto de vista natural y cultural no se encuentran hitos de interés. De hecho, la presencia arbórea en la zona es muy escasa al encontrarse la mayoría del entorno edificado y quedando en las parcelas no edificadas pequeños árboles o arbustos frutales como chumberas, pero muy dispersas, es decir, no existe una masa vegetal o arbórea de entidad siendo un territorio fuertemente transformado por la acción del humano.



Figura 5: *Visión aérea de la zona de actuación.*

El ámbito del estudio de integración paisajística está formado por las parcelas catastrales 1586785CS7418N0001PB y 1586784CS7418N0001QB, y por tanto se verían afectadas por la propuesta, como se muestra en la siguiente imagen.

Cód. Validación: 9ZP495XD7GLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 47

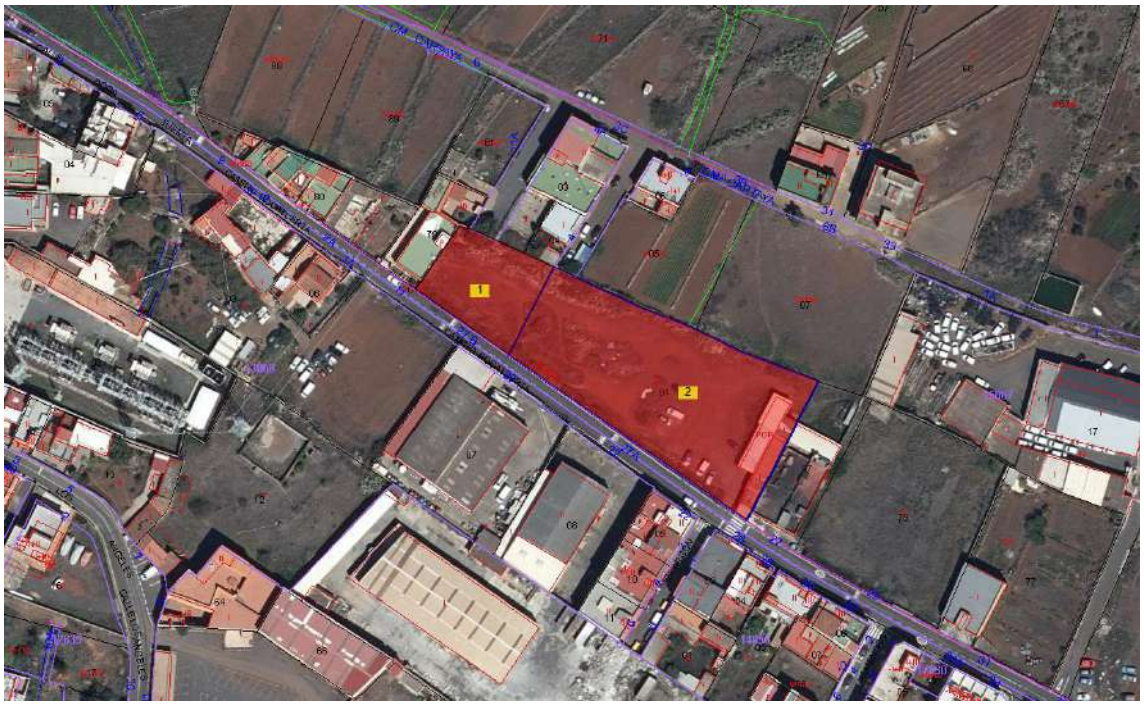


Figura 6: *Delimitación de parcelas catastrales afectadas*



Figura 7: *Delimitación de la Manzana Objeto*

Los límites de la Manzana Objeto, una vez aplicada la Alineación Oficial, son los siguientes:

- Al norte, linda con el futuro vial del Sistema General de la Red Viaria SGRV-18.
- Al este, linda con el vial planteado por el PGO.
- Al sur, linda con el vial público existente denominado calle Bocatuerta.
- Al oeste, linda con la esquina entre la actual calle Bocatuerta y el futuro vial SGRV-18.

En la siguiente fotografía se muestra el ámbito de estudio a fecha de Junio de 2024, donde se puede observar que las parcelas permanecen en su estado natural, sin edificar.

Cód. Validación: 9ZP495XD7GLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 47







Figuras 8-9-10: *Estado actual de las parcelas objeto*

6.3. CARACTERIZACIÓN PAISAJÍSTICA. UNIDADES DE PAISAJE

La modalidad de entorno podría definirse en una calidad visual generalizadamente "baja", ateniéndonos a la inexistencia de elementos o valores del medio natural o enclaves-formaciones o inmuebles-estructuras de componente cultural y de patrimonio histórico en el ámbito del Estudio de Detalle o en sus inmediaciones.

El paisaje que actualmente define la Manzana Objeto y su entorno, por tanto, es el resultado de la urbanización del suelo, principalmente siguiendo el modelo de autoconstrucción espontánea, aunque también

Cód. Validación: 9ZP495XD7GLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 47

planificada, siguiendo estrategias, factores socioeconómicos y criterios de edificación-urbanización consustanciales al desarrollo urbano de las periferias que han tenido un pasado prominentemente rural.

El planeamiento vigente en el municipio de San Cristóbal de la Laguna, ordena la manzana y sus inmediaciones como un entorno marcadamente urbano y por tanto con un paisaje de estas características, con edificaciones de entre 2 y 4 alturas e infraestructuras viarias de gran tamaño como es el enlace entre la autovía TF-2 y la carretera TF-263.

El presente apartado expone las Unidades de Paisaje del ámbito de estudio, así como la valoración de las diferentes unidades de paisaje.

- **UNIDAD DE PAISAJE 1. VIARIO**

Esta unidad de paisaje se corresponde con los viarios existentes o futuros que bordean o bordearán la Manzana Objeto.

Los viales que darán acceso a la futura instalación serán la calle Bocatuerta y una futura calle perpendicular a ésta que se encuentra ordenada en el planeamiento del municipio, pero no ejecutada y que, por tanto, deberá ejecutarse.

La calle Bocatuerta, es un vial municipal que atraviesa el barrio de Geneto de Este a Oeste, y comunica la carretera TF-263, al Oeste, con la intersección entre el camino de San Bartolomé de Geneto y el camino de Bocatuerta. El vial es de doble sentido, y cada sentido de circulación cuenta con un carril, con un ancho total de unos 5,6 m. El acerado es escaso, encontrándose únicamente en ciertos tramos en el margen contrario al de la Manzana Objeto.



Figuras 11: *Unidad de Paisaje 1 - Viario*

Por otro lado, la calle prevista perpendicular a la calle Bocatuerta y que conectaría esta con el futuro enlace entre la autovía TF-2 y la carretera TF-263. Esta calle se define en su Proyecto de Urbanización correspondiente, contando con un ancho total de 8 m. El vial será de doble sentido, contando con un carril para cada sentido de circulación, de 4 m para cada uno de ellos. No se prevé acerado para esta calle, sino que se proyecta un estilo de calzada mixta mediante plataforma peatonal ejecutada a ambos lados de la calzada. No se prevé su ejecución inmediata.

En el ámbito de la manzana objeto no destaca la presencia de acerados ni áreas ajardinadas. Se localiza en una cuenca visual baja. Cromáticamente destaca el gris oscuro del firme.

Cód. Validación: 9ZP495XD7GLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 47

- **UNIDAD DE PAISAJE 2. EDIFICACIONES**

Esta unidad de paisaje se corresponde con todas las edificaciones presentes en el ámbito de estudio y manzana sobre la que se localiza.

Destaca la presencia de algunas edificaciones de 2 a 4 plantas, destinadas a naves industriales y algunas viviendas unifamiliares. Cromáticamente destacan los elementos de cerramiento de las parcelas colindantes así como las fachadas de las construcciones existentes, predominando los colores alberos, naranjas y rojizos.





Figuras 12-13: *Unidad de Paisaje 2 - Edificaciones*

Cromáticamente hay poca variedad de colores, y una cierta homogeneidad de alturas, edificios de 2-4 plantas. La calidad paisajística es media-baja.

6.4. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

En vista a lo estipulado en el planeamiento de San Cristóbal de La Laguna y observando las condiciones específicas paisajísticas de la zona, tras haber analizado brevemente el inventario ambiental y cultural histórico-artístico, así como la topografía del terreno, se hace una propuesta que se encuadra dentro de los límites del planeamiento respectando las volumetrías existentes y propuestas.

Cód. Validación: 9ZP495XD7GLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 47

Como se observará más adelante en la memoria de ordenación el volumen propuesto se ubica en una parcela prácticamente plana y presenta una tipología edificatoria aislada, no dejando fachadas vistas al carecer de ellas y ser una construcción completamente abierta. En cuanto a su altura encaja a la perfección con las edificaciones colindantes sirviendo incluso de transición entre algunas de las existentes de escasa altura y las más recientes que cuentan con alturas más acordes al planeamiento.

En cuanto a los tratamientos exteriores de las construcciones previsiblemente serán los marcados por la imagen corporativa de la empresa promotora y que previsiblemente explotará la instalación. Podemos ver ejemplos de esta edificación y tratamiento en otras instalaciones de esta empresa.



Figura 14: *Instalación Petroprix en Almería (Almería).*



Figura 15: *Instalación Petroprix en Ingenio (Las Palmas).*

En cuanto a los cerramientos de la parcela se seguirán las indicaciones que establecen el PGO de La Laguna, siendo un cerramiento mixto con un muro opaco, previsiblemente de fábrica de bloques de hormigón visto, y una valla metálica de simple torsión. Además, se prevé dentro de la parcela destinar una parte de la misma para zona ajardinada, que podría incluir especies arbóreas propias del ecosistema de la isla de Tenerife.

Así mismo, se propone una integración paisajística del resto de la parcela no ocupada por la pavimentación necesaria para la circulación de los vehículos. Para ver más detalles, se hace referencia a ello en los planos ORD-2 y DET-1.

Se proponen las siguientes medidas de integración paisajística:

- Se realizará una correcta gestión de residuos que se generen durante las obras.
- Se ejecutarán de estructuras metálicas ligeras, en planta baja, con altura inferior a la de las edificaciones próximas.

Cód. Validación: 9ZP495XD7GLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 47

- Se adoptará, durante la fase de concepción del proyecto de edificación, de la utilización de materiales paisajísticamente armónicos con el entorno, así como el uso de tonalidades no discordantes con los ya presentes en edificaciones similares próximas.
- Se evitará el uso de materiales metálicos brillantes que puedan provocar brillos o efectos espejo.
- Se destinará parte de la parcela a zonas verdes o ajardinadas, con posibilidad de incluir especies arbóreas de carácter autóctono, tanto para favorecer la integración paisajística de la actuación como para la mejora de la calidad urbana de la zona y la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.
- La iluminación interior de la manzana objeto de actuación y de la futura actividad prevista será adecuada y suficiente, por lo que se utilizarán sólo el número de luminarias necesarias para crear condiciones de seguridad y sólo en aquellos lugares en los que sean necesarias, las luminarias de orientarán sin emisión hacia el hemisferio norte, es decir, evitar que la luz se escape hacia el cielo, se utilizarán luminarias tipo Led, de máxima eficiencia y menor consumo, etc.

6.5. CONCLUSIONES

Se concluye que, teniendo en cuenta que el entorno objeto podría definirse en una calidad visual generalizadamente “baja”, ateniéndonos a la inexistencia de elementos o valores del medio natural, cultural y de patrimonio histórico en el ámbito del Estudio de Detalle o en sus inmediaciones, la ordenación de la Manzana Objeto así como la implantación de la instalación de suministro que se proyecta, **no supondrá un impacto paisajístico considerable en el entorno.**

Los elementos estructurales que se prevé ejecutar se desarrollarán únicamente en planta baja, no superando la altura de las edificaciones próximas, y los colores corporativos serán acordes al entorno cromático. Se adoptarán las medidas descritas, necesarias para asegurar la correcta integración paisajística y el máximo respeto al entorno urbano existente.

Cód. Validación: 9ZP495XD7GLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 47

7. ANEXO DE SERVIDUMBRE POR CARRETERAS

Se aporta mediante Separata la documentación para remitir a Cabildo Insular de Tenerife.

8. ANEXO POR AFECCIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Se aporta mediante Separata la documentación para remitir a AESA.

9. ANEXO POR AFECCIÓN DE DG INDUSTRIA Y ENERGÍA

Se aporta mediante Separata la documentación para remitir a la DG. De Industria y Energía.

10. ANEXO DE ESTUDIO DE TRÁFICO

Se aporta mediante Separata la documentación correspondiente a Estudio de Tráfico.

11. PLANOS

1. SITUACIÓN SI-1
2. EMPLAZAMIENTO EMP-1
3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE (PGO 2004 LA LAGUNA) PGOU-1
4. ESTADO ACTUAL ACT-1
5. PARCELARIO ACTUAL Y TRAS APLICACIÓN DE LA ALINEACIÓN OFICIAL PAR-1
6. ORDENACION ORD-1
7. ORDENACION DETALLES DE SECCION ORD-2
8. DETALLES DE ELEMENTOS INFORMATIVOS DET-1
9. IMPLANTACIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA IMP-1
10. TRAYECTORIA DE ENTRADA Y SALIDA DE LOS VEHÍCULOS USUARIOS TRAY-1
11. TRAYECTORIA DE ENTRADA Y SALIDA DEL CAMION CISTERNA TRAY-2
12. OCUPACION MAXIMA DE VEHICULOS OCU-1
13. ALINEACIONES Y RASANTES ALI-1
14. SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL Y VERTICAL ACC-1

El Ingeniero Industrial:

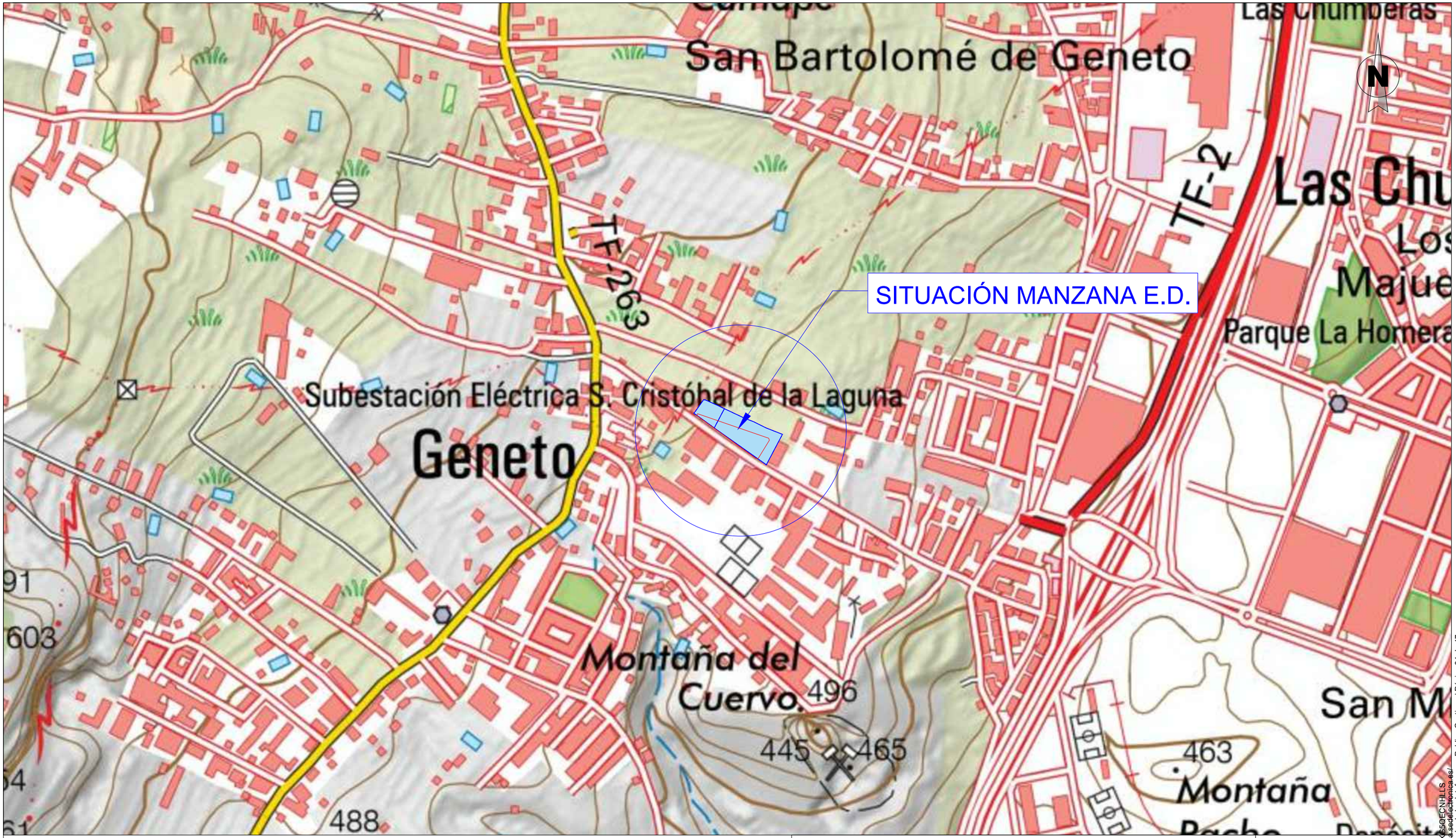


D. Juan Jesús Porras González

Colegiado nº 2291 del Colegio de Ingenieros Industriales de Andalucía Oriental

Martos, a 27 de Enero de 2026

Cód. Validación: 9ZP495XD7GLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 47



LEYENDA:

Parcelas afectadas por el Estudio de Detalle.

Manzana objeto de Estudio de Detalle tras aplicación de la Alineación Oficial.

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA IMPLANTACIÓN DE UNA GASOLINERA			Petroprix
Plano de: SITUACIÓN			Escala: 1:5.000 / Plano N°: SI-1
Dibujado: RMH	Comprobado: JJPG	Situación: CALLE BOCATUERTA,24(A) y 27 (B).	El Ingeniero Industrial:
Fecha: ENERO 2026	Referencia: ED-PPLAG1-SI-1	Localidad: SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA / Provincia: SANTA CRUZ DE TENERIFE	Fdo: Juan Jesús Porros González Colegiado nº 2291 del COIIA

Cód. Validación: 9ZP495XQ7GLZZHX65QFCCNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 47



DATOS PARCELAS AFECTADAS E.D:

COORDENADAS UTM:
X: 371462
Y: 3148623
HUSO: 28R

P1:

REF. CATASTRAL: 1586784CS7418N0001QB
SUP: 3.264,99 m²

P2:

REF. CATASTRAL: 1586785CS7418N0001PB
SUP: 854,47 m²

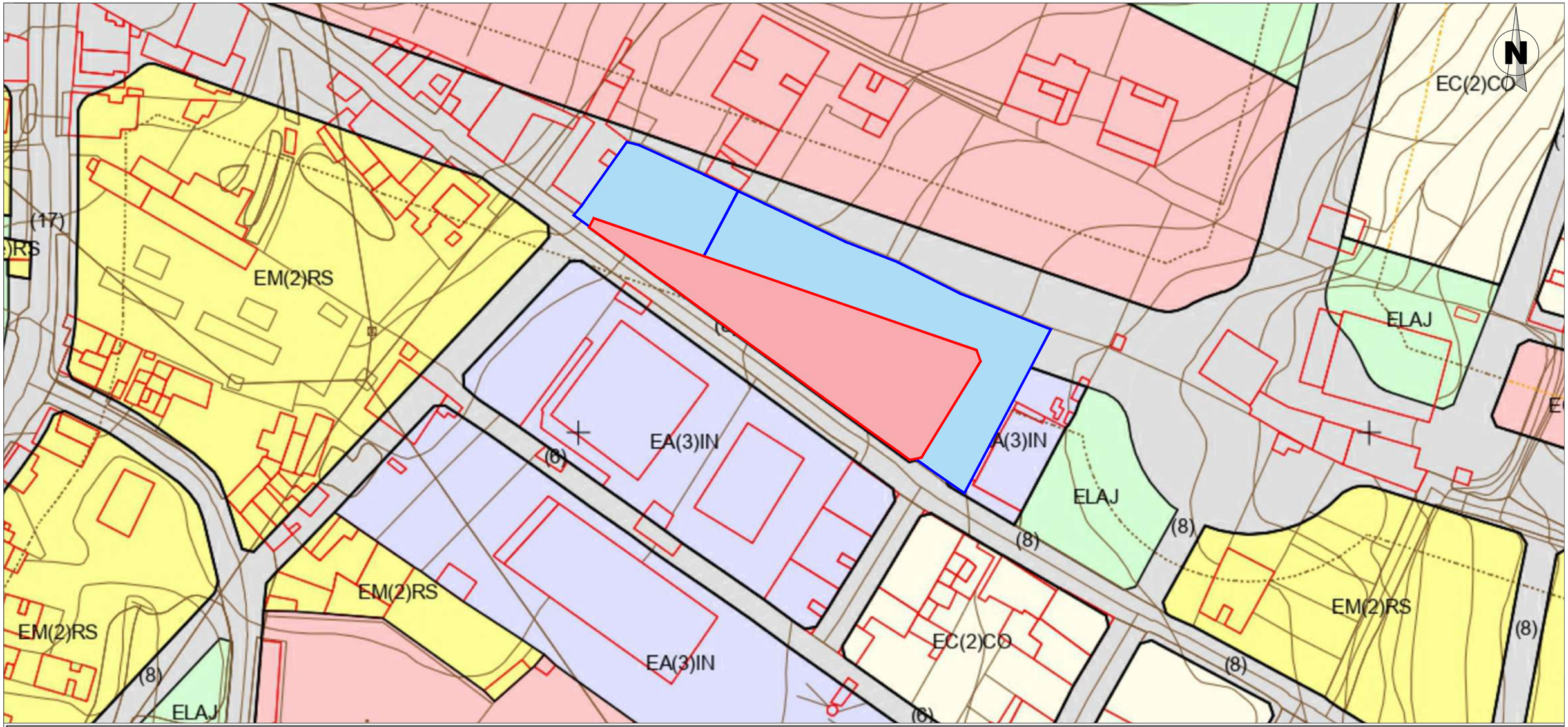
DATOS MANZANA E.D:

COORDENADAS UTM:
X: 371462
Y: 3148623
HUSO: 28R

SUP: 1.828,07 m²

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA IMPLANTACIÓN DE UNA GASOLINERA			Petroprix
Plano de: EMPLAZAMIENTO			Escala: 1:3.000 / Plano N°: EMP-1
Dibujado: RMH	Comprobado: JJPG	Situación: CALLE BOCATUERTA,24(A) y 27 (B).	El Ingeniero Industrial: JUAN JESÚS P.G.
Fecha: ENERO 2026	Referencia: ED-PPLAG1-EMP1	Localidad: SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA / Provincia: SANTA CRUZ DE TENERIFE	Fdo: Juan Jesús Porras González Colegiado nº 2291 del COIIA

Cód. Validación: 9ZP495XQTGLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 47



LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL	ALINEACIÓN VIARIA	
Áreas de Seguridad Militar	DIVISIÓN ZONAL	
Línea de Ribera de Mar	EJE VIARIO INDICATIVO	
Línea de Deslinde	(n) ANCHO NORMATIVO DE VIARIO	
Línea de Límite de Protección	*CONDICIONES DE DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN*	
Línea de Z.M.T.	LÍNEA DE DISPOSICIÓN OBLIGATORIA	
	LÍNEA DE DISPOSICIÓN OBLIGATORIA EN PLANTA BAJA	
LÍMITE DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO	LÍNEA DE DISPOSICIÓN OBLIGATORIA EN ÚLTIMA PLANTA	
LÍMITE DE ASENTAMIENTO RURAL	LÍNEA DE DISPOSICIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	
	FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	

IDENTIFICACIÓN ZONAL

ECa(2)UT

EC (clave tipológica)
a (variante)
(2) (altura máxima en nº de plantas)
(e) (altura máxima = existente)
UT (uso pormenorizado principal)

CLAVE TIPOLÓGICA	VARIANTE		USO PORMENORIZADO PRINCIPAL					
EC Edificación Cerrada	a: grado 1 en Cuidad Jardín	i: Residencial Abierta b) del PP. Porlier	RS	Residencial	DT	Deportivo	PU	Parque Urbano
EA Edificación Abierta	b: grado 2 en Cuidad Jardín	j: Residencial Abierta c) del PP. Porlier	UF	Unifamiliar	OF	Oficina	PQ	Parque
EM Edificación Mixta	c: grado 3 en Cuidad Jardín	k: Industrial cerrada sin jardín delantero	CO	Colectiva	SP	Servicio Público	PC	Parque cultural recreativo
ES Edificación Singular	d: grado 4 en Cuidad Jardín	p: Equip. y E. Libres privados	IN	Industrial	DO	Docente	PD	Parque Deportivo
CT Casco Tradicional	e: Industrial del Polígono 5	r: Asentamiento Rural	UT	Terciario	SA	Sanitario	AJ	Áreas de juego y áreas ajardinadas
EL Espacios Libres	f: Industrial del Polígono 5. Tipología "M1"	t: Tipo 1 del Plan Parcial Mayber	ES	Estación Servicio	SC	Socio Cultural	AP	Áreas peatonales y plazas
	q: Industrial del Polígono 5. Tipología "M2"	v: Tipo 2 del Plan Parcial Mayber	PK	Aparcamiento	CMP	Camping	PP	Parque Periurbano
	g: Plan Especial de los Sistemas Generales	x: Zona El Cuadrilátero	SR	Sala de Reunión	HT	Hotelero		Viario
	h: Residencial Abierta a) del PP. Porlier							

LEYENDA:

Parcelas afectadas por el Estudio de Detalle.

Manzana objeto de Estudio de Detalle tras aplicación de la Alineación Oficial.

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE PARA IMPLANTACIÓN DE UNA GASOLINERA

Petroprix

Plano de:
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE (PGO 2004 LA LAGUNA)

Escala: 1:1.000

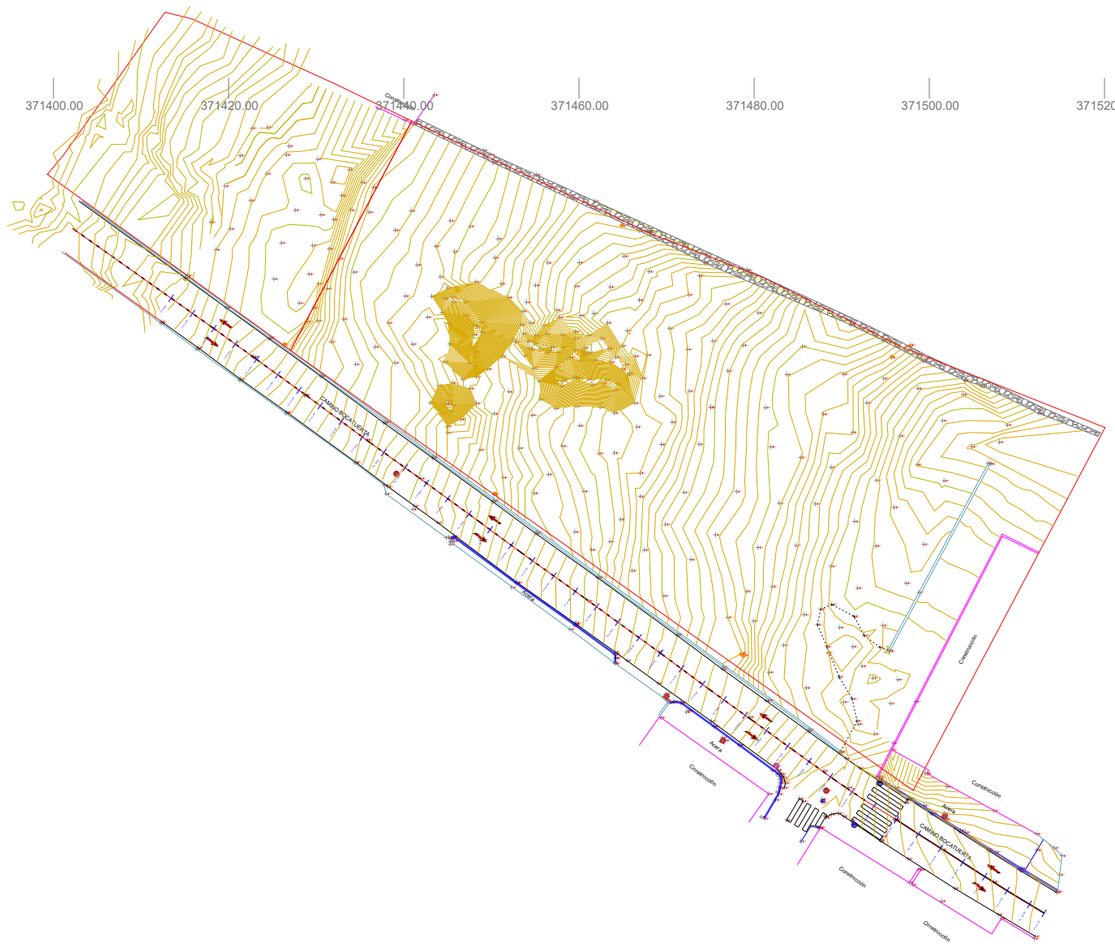
Plano Nº: PGO-1

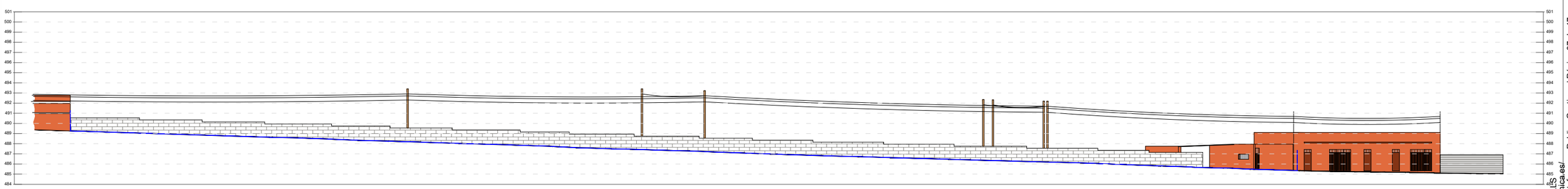
Dibujado:	Comprobado:	Situación:	
RMH	JJPG	CALLE BOCATUERTA,24(A) y 27 (B).	
Fecha:	Referencia:	Localidad:	Provincia:
ENERO 2026	ED-PPLAG1-PGO1	SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA	SANTA CRUZ DE TENERIFE

El Ingeniero Industrial:

Fdo: Juan Jesús Porras González
Colegiado nº 2291 del COIIA

Cód. Validación: 92P495XDTGLZZHX6BQECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 47





LEYENDA:

Límite de catastral parcela. S=3.265 m^2.

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE PARA IMPLANTACIÓN DE UNA GASOLINERA

Petroprix

Plano de:
ESTADO ACTUAL

Escala: 1:700

Plano Nº: ACT-1

Dibujado:	Comprobado:	Situación:	
RMH	JJPG	CALLE BOCATUERTA,24(A) y 27 (B).	
Fecha:	Referencia:	Localidad:	Provincia:
ENERO 2026	ED-PPLAG1-ACT1	SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA	SANTA CRUZ DE TENERIFE

El Ingeniero Industrial:

Fdo: Juan Jesús Parros González
Colegiado nº 2291 del COIIA

Cód. Validación: 9ZP495XD7GLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 47

PARCELARIO ACTUAL



PARCELARIO TRAS APLICACIÓN DE ALINEACIÓN OFICIAL

LEYENDA:

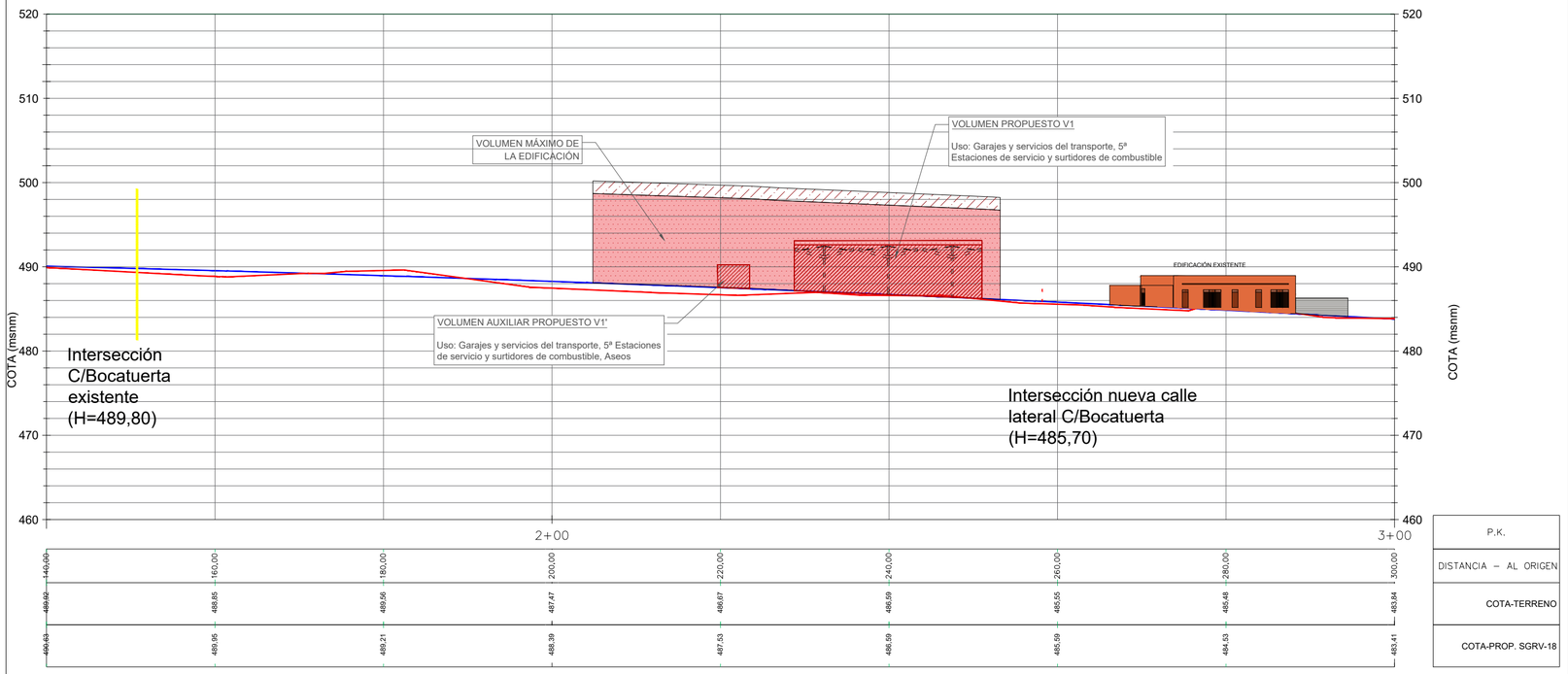
- Parcela actual, P1. S = 3.264,99 m^2
- Parcela actual, P2. S = 854,47 m^2
- Parcela P1 tras aplicación de Alineación Oficial, P1'+ P1''. S = 1.625,73 + 171,29 = 1.797,02 m^2; 88,9% de la Manzana Objeto (P1').
- Parcela P2 tras aplicación de Alineación Oficial, P2'. S = 202,34 m^2; 11,1% de la Manzana Objeto.
- Superficie para cesión al Cabildo de Tenerife correspondiente a la parcela P1 para vial de conexión con Autovía, C1. S = 1.247,80 m^2
- Superficie para cesión municipal, tras urbanización, correspondiente a la parcela P1 para vía municipal, C1'. S =283,74 m^2
- Superficie para cesión al Cabildo de Tenerife correspondiente a la parcela P2 para vial de conexión con Autovía, C2. S = 659,44 m^2

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA IMPLANTACIÓN DE UNA GASOLINERA			Petroprix
Plano de: PARCELARIO ACTUAL Y TRAS APLICACIÓN DE LA ALINEACIÓN OFICIAL			Escala: 1:600 / Plano N°: PAR-1
Dibujado: RMH	Comprobado: JJPG	Situación: CALLE BOCATUERTA,24(A) y 27 (B).	El Ingeniero Industrial: JUAN JESÚS P.G.
Fecha: ENERO 2026	Referencia: ED-PPLAG1- PAR1	Localidad: SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA / Provincia: SANTA CRUZ DE TENERIFE	Fdo: Juan Jesús Porras González Colegiado nº 2291 del COIIA

Cód. Validación: 9ZP495XQFGLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 47

SECCIÓN B-B' - ESCALA 1:500

Perfil Longitudinal: Alineación_(3)
Escalas - V: 500 H:500

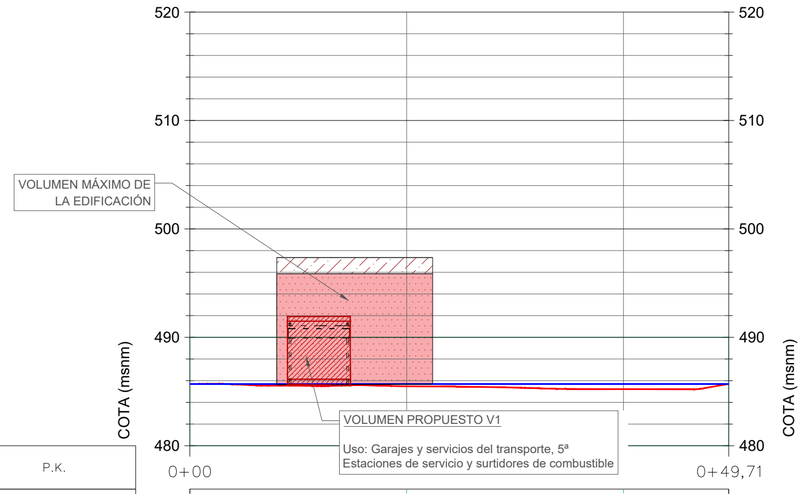


P.K.	140,00	160,00	180,00	200,00	220,00	240,00	260,00	280,00	300,00
DISTANCIA – AL ORIGEN	0,00	20,00	40,00	60,00	80,00	100,00	120,00	140,00	160,00
COTA-TERRENO	489,82	488,85	489,56	487,47	486,67	486,59	485,55	485,48	483,84
COTA-PROP. SGRV-18	489,63	489,05	489,21	488,39	487,53	486,59	485,59	484,53	483,41

SECCIÓN A-A' - ESCALA 1:400

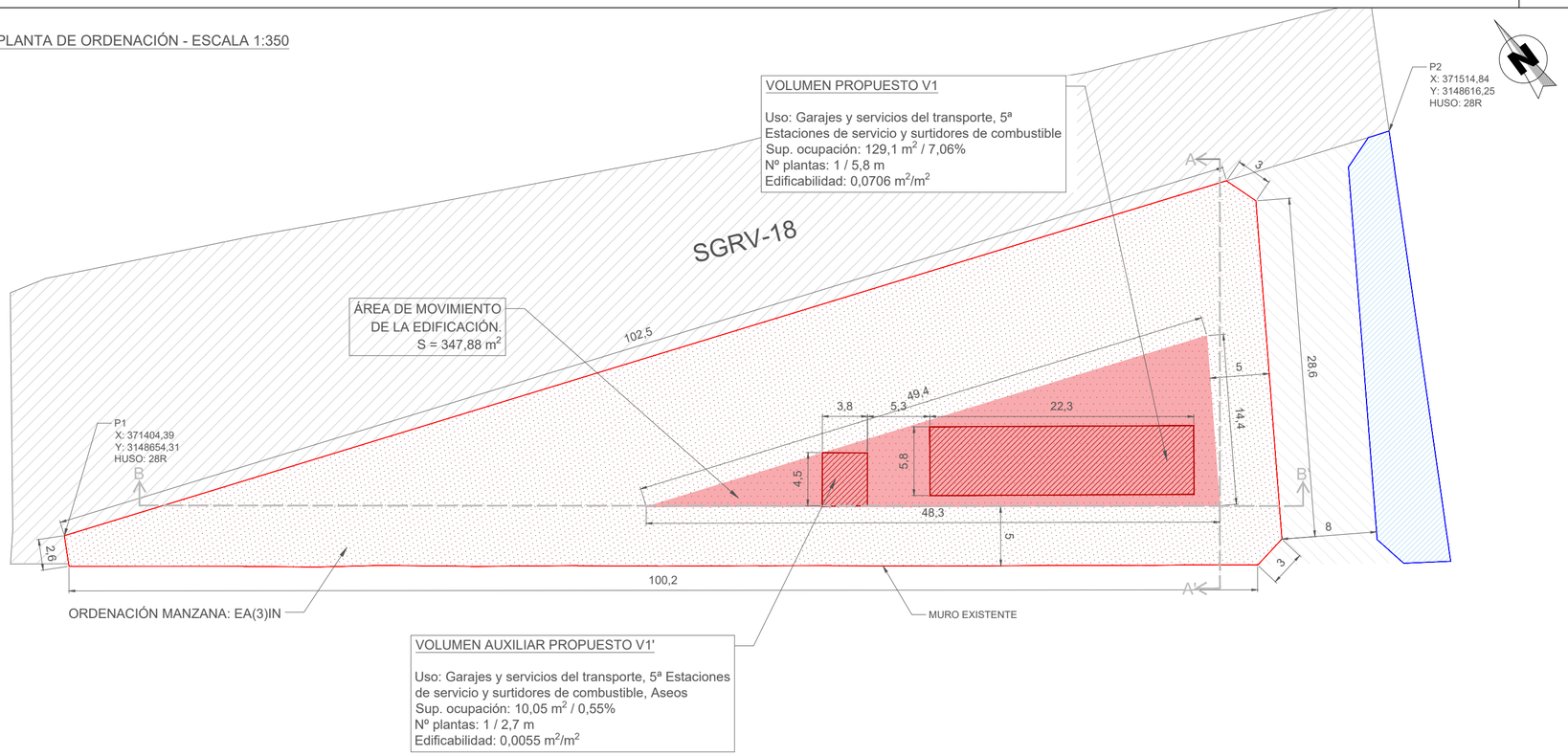
Calle transversal

Perfil Longitudinal: Alineación_(6)
Escalas - V: 500 H:500



P.K.	0,00	20,00	40,00	49,71
DISTANCIA – AL ORIGEN	0,00	20,00	40,00	49,71
COTA-TERRENO	485,69	485,48	485,22	485,70
COTA-PROP. C/TRANS	485,69	485,69	485,69	485,70

PLANTA DE ORDENACIÓN - ESCALA 1:350



LEYENDA:

- Manzana Objeto de Estudio de Detalle, P1' + P2'. S = 1.828,07 m²
- Límite de disposición máxima de la edificación Sistema Viario SGRV-18.
- Separación a linderos.
- Volumen propuesto.
- Área de movimiento de la edificación. S = 347,88 m²
- Superficie no edificable de la Manzana Objeto. S = 1480,19 m²
- Superficie de parcela P1 fuera de la Manzana Objeto, P1''. S = 171,29 m²
- Superficie destinada a Sistema Viario SGRV-18, C1+C2. S = 1.907,24 m²
- Superficie destinada a viario, C1'. S = 283,74 m²

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE ASOCIADO A IMPLANTACIÓN DE UNA GASOLINERA PARA DISTRIBUCIÓN MINORISTA DE COMBUSTIBLE

Petroprix

Plano de: ORDENACIÓN

Escala: V:E

Plano Nº: ORD-1

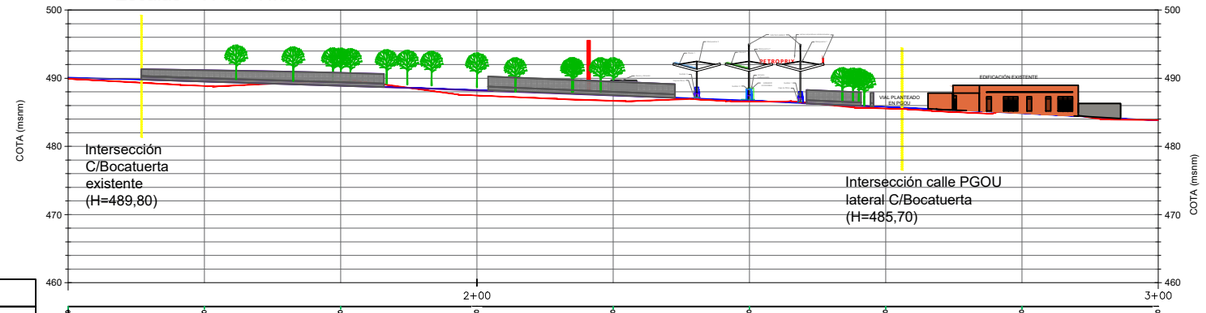
Dibujado:	Comprobado:	Situación:	
RMH	JJPG	CALLE BOCATUERTA, 27(A) Y 27(B)	
Fecha:	Referencia:	Localidad:	Provincia:
ENERO 2026	ED-PPLAG1-ORD1	SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	SANTA CRUZ DE TENERIFE

El Ingeniero Industrial:
Fdo: Juan Jesús Parras González
Colegiado nº 2291 del COIIAC

Cod. Validación: 9ZP4R5XQFQ6ZZHXG5GECNHLLS
Verificación en https://coiiac.gestiona.gob.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 47

ESCALA 1:900

Perfil Longitudinal: Alineación_(3)
Escalas - V: 500 H:500

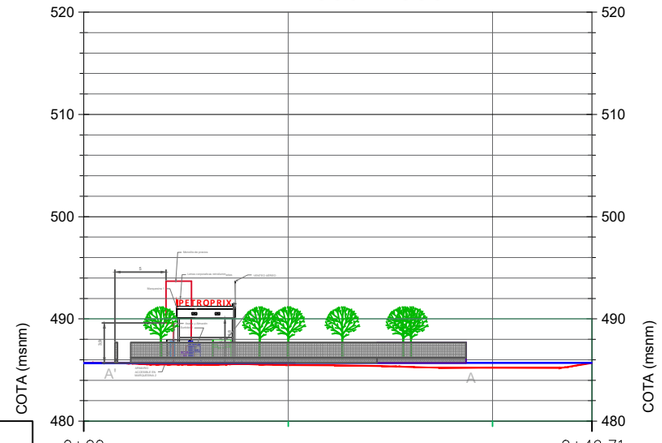


P.K.	0+140	0+160,00	0+180,00	0+200,00	0+220,00	0+240,00	0+260,00	0+280,00	0+300,00
DISTANCIA – AL ORIGEN	140,00	160,00	180,00	200,00	220,00	240,00	260,00	280,00	300,00
COTA-TERRENO	489,95	488,65	489,56	487,47	486,67	486,59	485,55	485,45	483,94
COTA-PROP. SGRV-18	489,95	489,21	488,39	487,53	486,59	485,59	484,53	483,41	

ESCALA 1:600

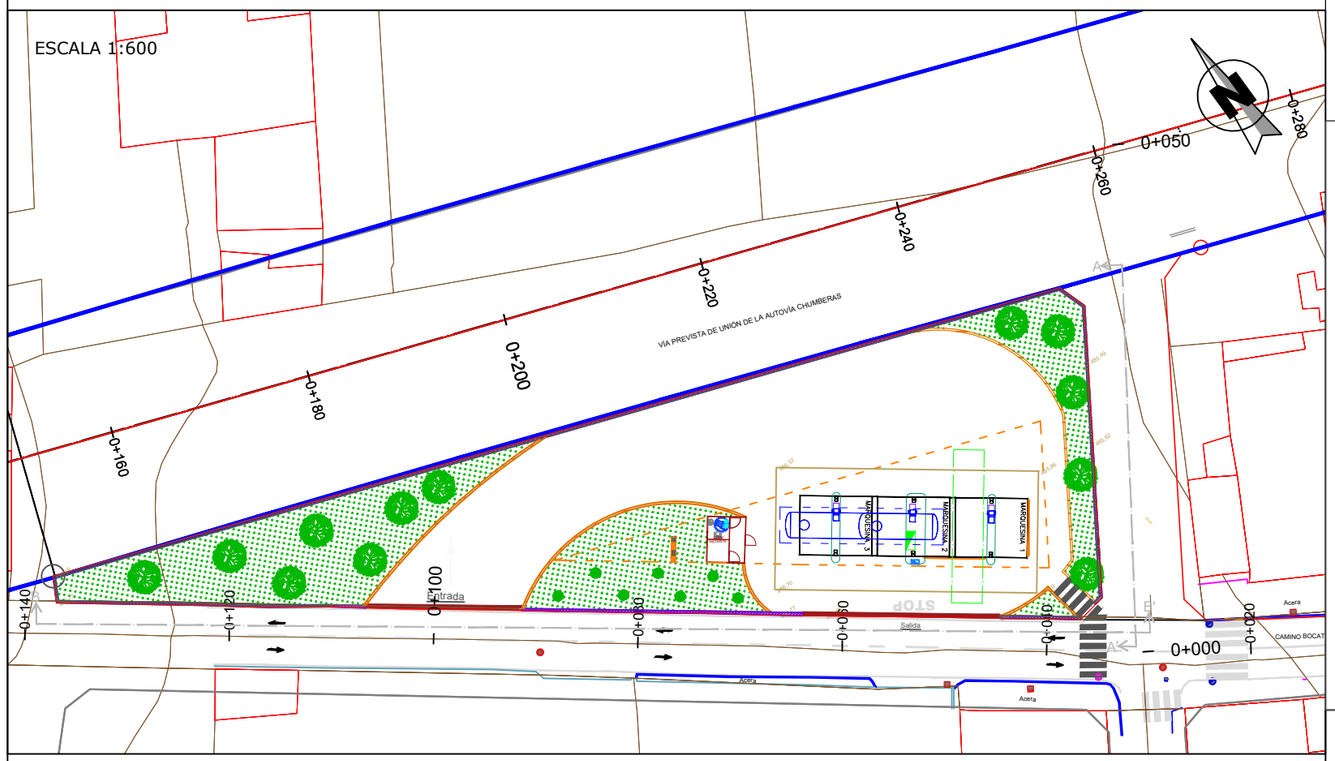
Calle transversal

Perfil Longitudinal: Alineación_(6)
Escalas - V: 500 H:500



P.K.	0+00	0+20,00	0+40,00	0+49,71
DISTANCIA – AL ORIGEN	0,00	20,00	40,00	49,71
COTA-TERRENO	485,69	485,48	485,22	485,70
COTA-PROP. C/TRANS	485,69	485,69	485,69	485,70

ESCALA 1:600

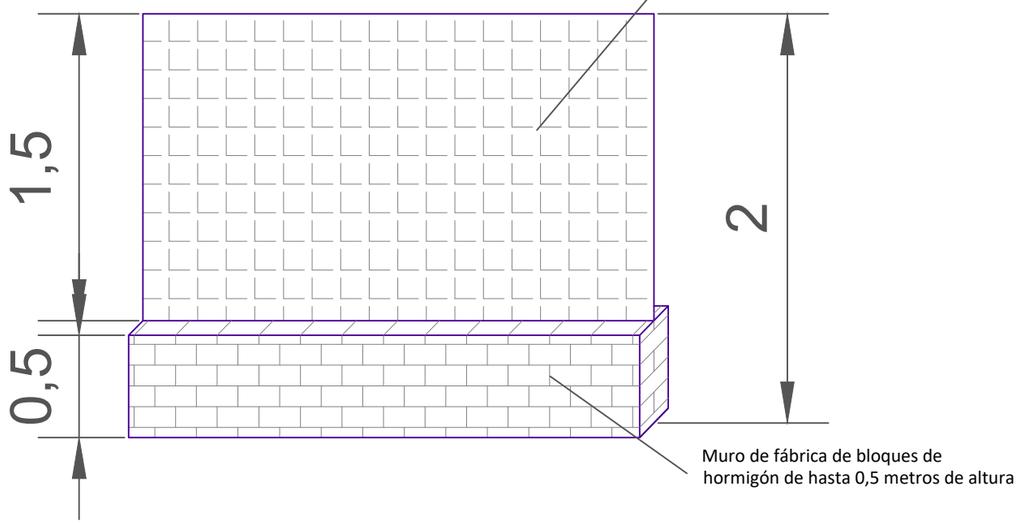


LEYENDA:

- Límite Manzana Objeto de Estudio de Detalle. S = 1.828,07 m^2
- Límite de disposición máxima de la edificación Sistema Viario SGRV-18.
- Separación a linderos.
- Elementos informativos.
- Cerramiento.
- Zona acondicionada/ajardinada.
- Árbol especie autóctona Dracaena Drago

Cotas en metros

DETALLE MURO CERRAMIENTO
ESCALA 1:30



PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE PARA IMPLANTACIÓN DE UNA GASOLINERA

Petroprix

Plano de:
ORDENACIÓN. DETALLES SECCIÓN

Escala: VARIAS

Plano Nº: ORD-2

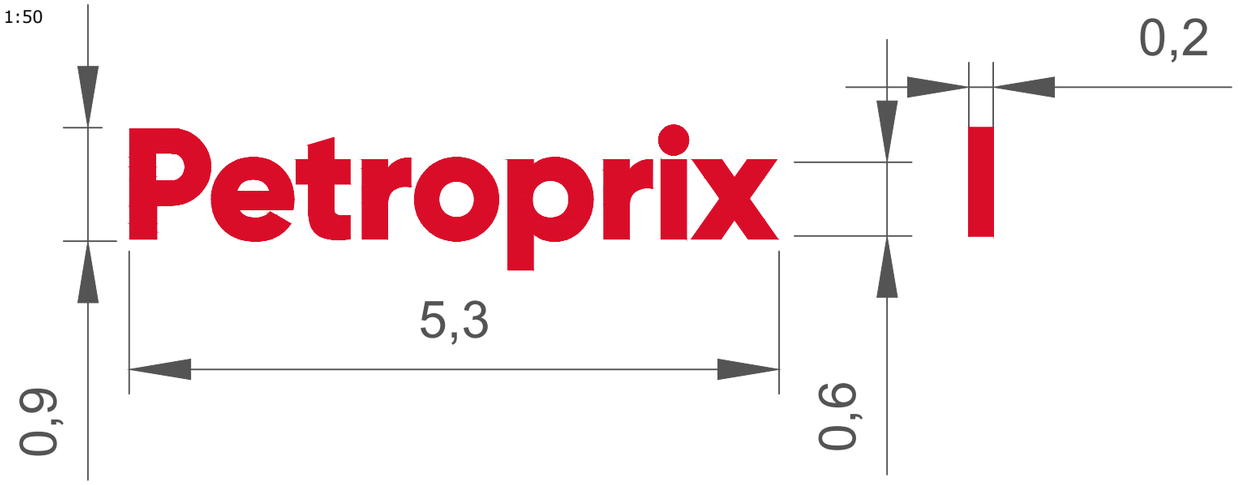
Dibujado:	Comprobado:	Situación:	
RMH	JJPG	CALLE BOCATUERTA,24(A) y 27 (B).	
Fecha:	Referencia:	Localidad:	Provincia:
ENERO 2026	ED-PPLAG1-ORD2	SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA	SANTA CRUZ DE TENERIFE

El Ingeniero Industrial:

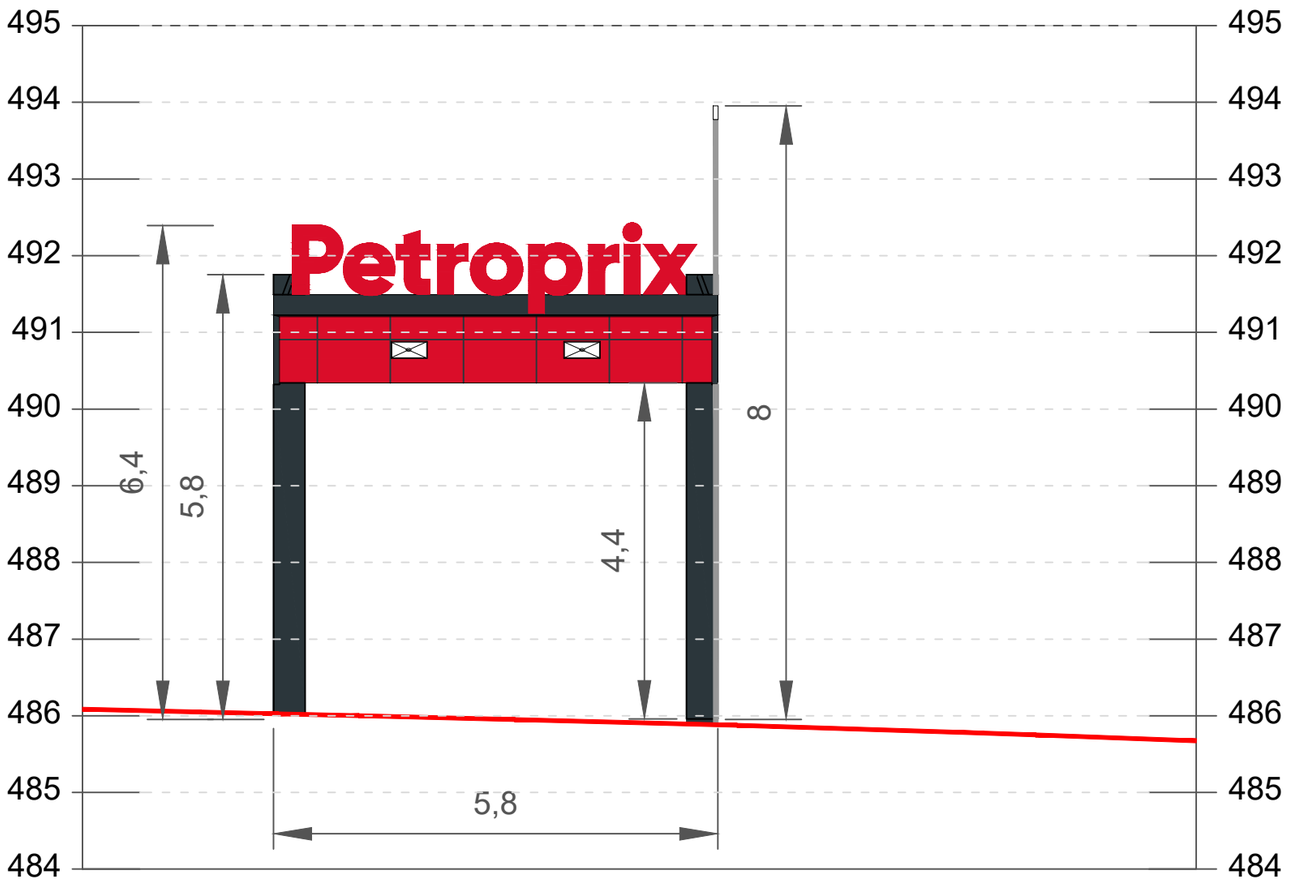
Fdo: Juan Jesús Porras González
Colegiado nº 2291 del COIIAC

Cód. Validación: 9ZP495XJTGLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 47

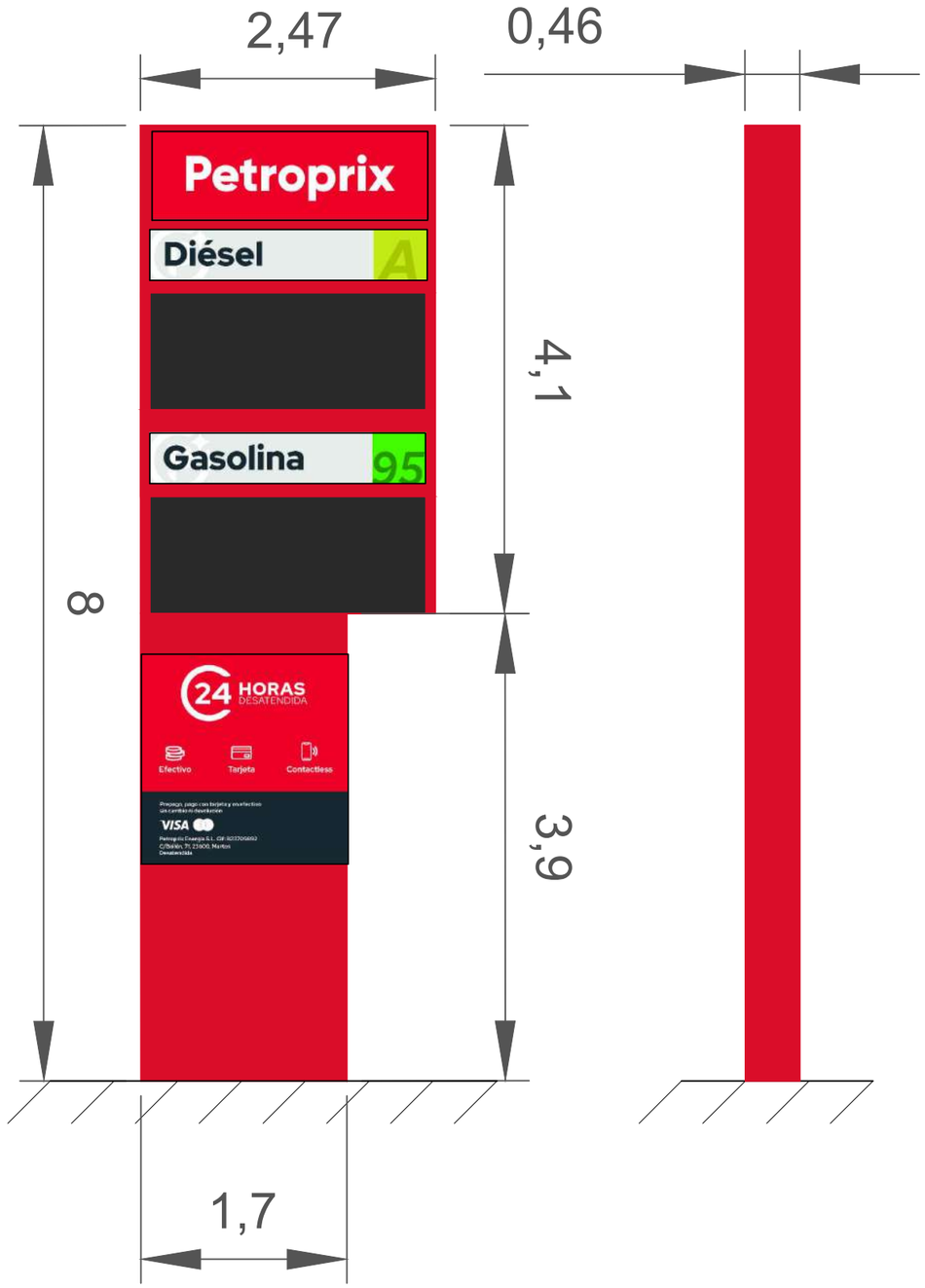
Escala 1:50



Escala 1:80

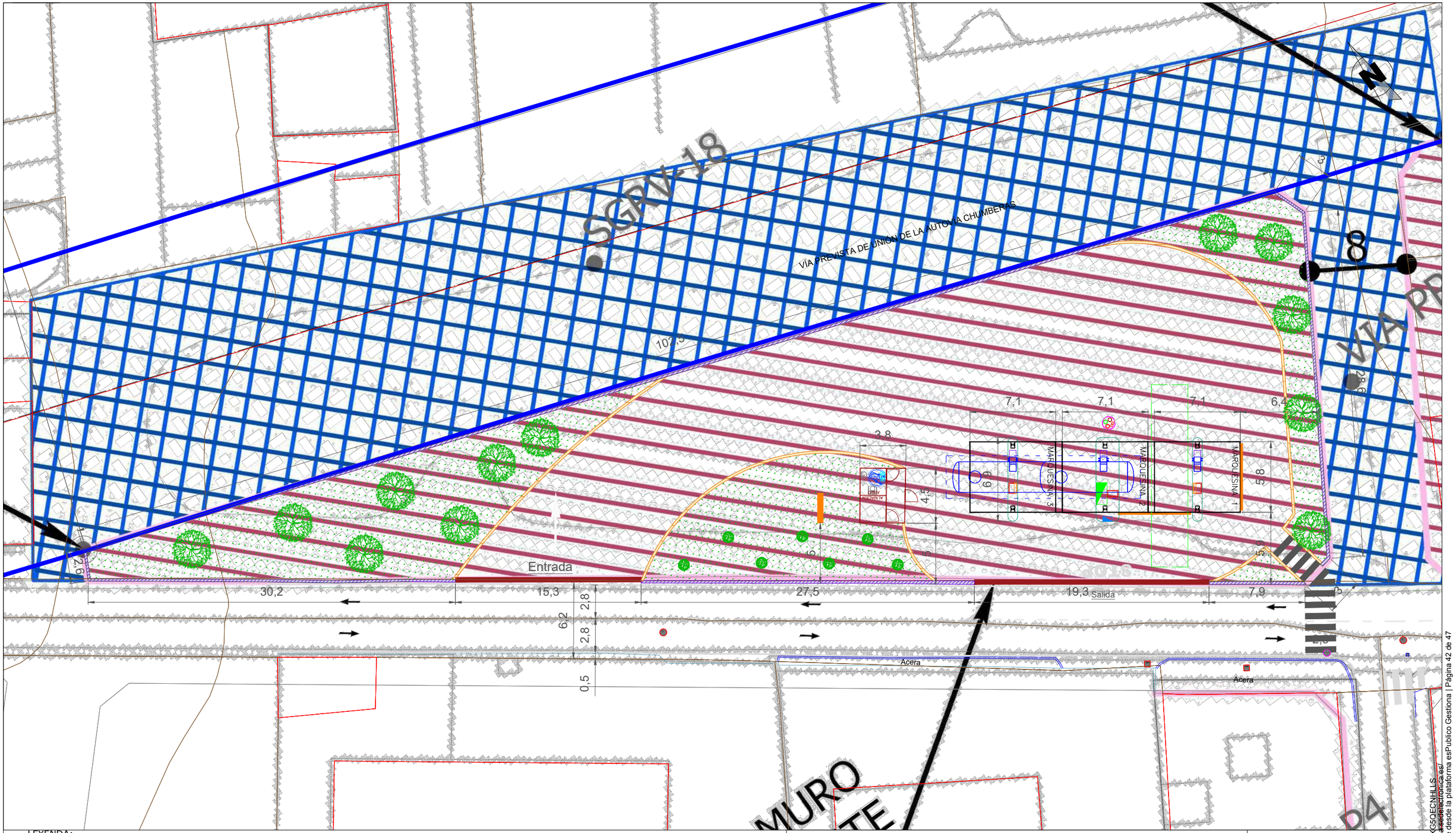


Escala 1:50



PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA IMPLANTACIÓN DE UNA GASOLINERA			Petroprix
Plano de: DETALLES ELEMENTOS INFORMATIVOS			Escala: V:E / Plano N°: DET-1
Dibujado: RMH	Comprobado: JJPG	Situación: CALLE BOCATUERTA,24(A) y 27 (B).	El Ingeniero Industrial:
Fecha: ENERO 2026	Referencia: ED-PPLAG1-DET1	Localidad: SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA / Provincia: SANTA CRUZ DE TENERIFE	Fdo: Juan Jesús Porras González Colegiado nº 2291 del COIIAC

Cód. Validación: 9ZP495XDTGLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 47



LEYENDA:

- Límite Manzana Objeto de Estudio de Detalle. S = 1.828,07 m²
- Límite de disposición máxima de la edificación Sistema Viario SGRV-18.
- Separación a linderos.
- Marquesinas metálicas. S = 129,1 m²
- Elementos informativos.
- Depósito compartimentado de 70.000 litros.
- Zona de estacionamiento del camión cisterna.
- Cerramiento.
- Zona acondicionada/ajardinada.
- Árbol especie autóctona Dracaena Drago
- Itinerario peatonal

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE PARA IMPLANTACIÓN DE UNA GASOLINERA

Petroprix

Plano de:
IMPLANTACIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA

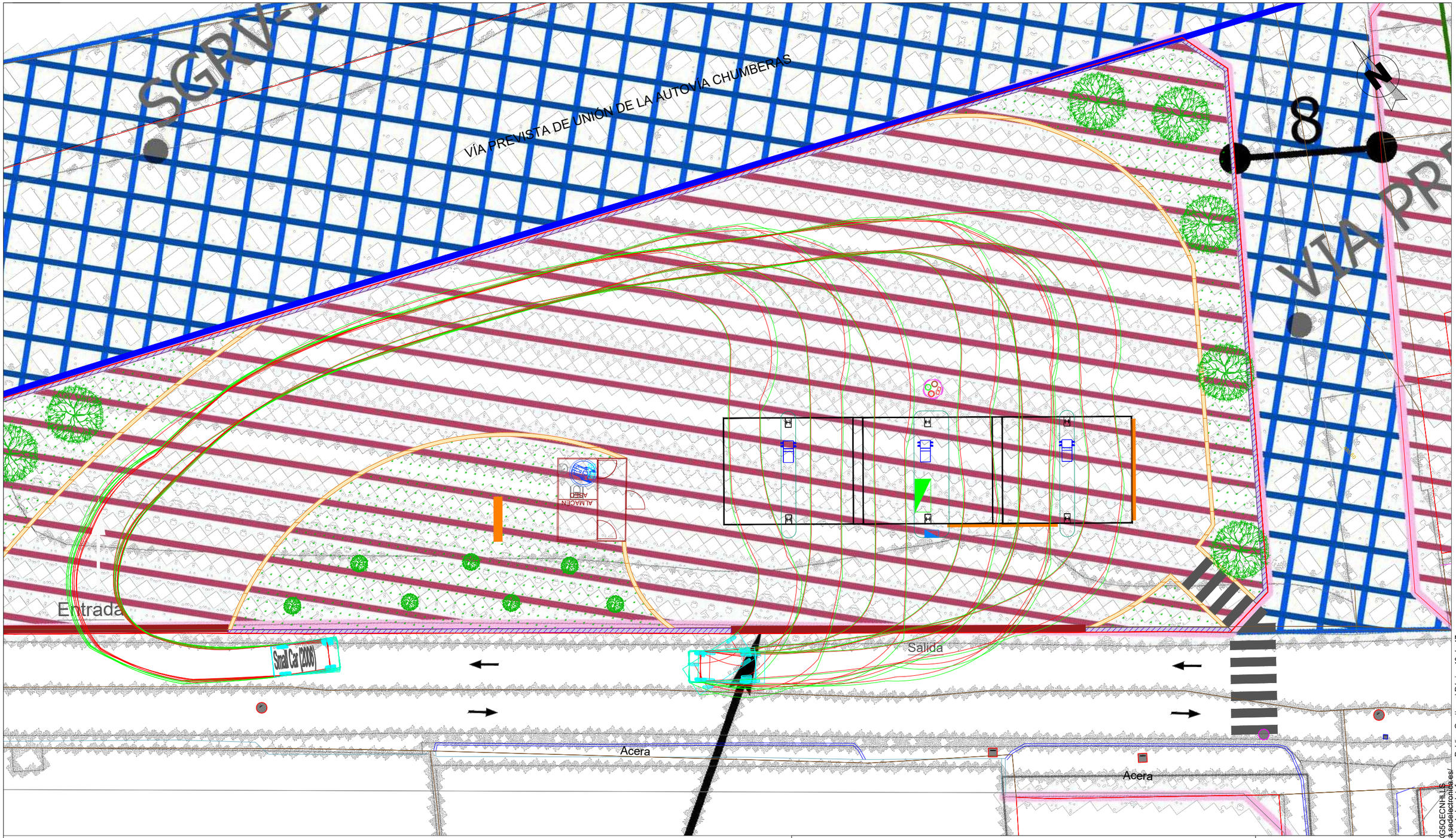
Escala: 1:300

Plano Nº: IMP-1

Dibujado:	Comprobado:	Situación:	
RMH	JJPG	CALLE BOCATUERTA,24(A) y 27 (B).	
Fecha:	Referencia:	Localidad:	Provincia:
ENERO 2026	ED-PPLAG1- IMP1	SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA	SANTA CRUZ DE TENERIFE

El Ingeniero Industrial:
JUAN JESÚS P.G.
Fdo: Juan Jesús Porras González
Colegiado nº 2291 del COIIAC

Cód. Validación: 9ZP495XDTGLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 47



PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE PARA IMPLANTACIÓN DE UNA GASOLINERA

Petroprix

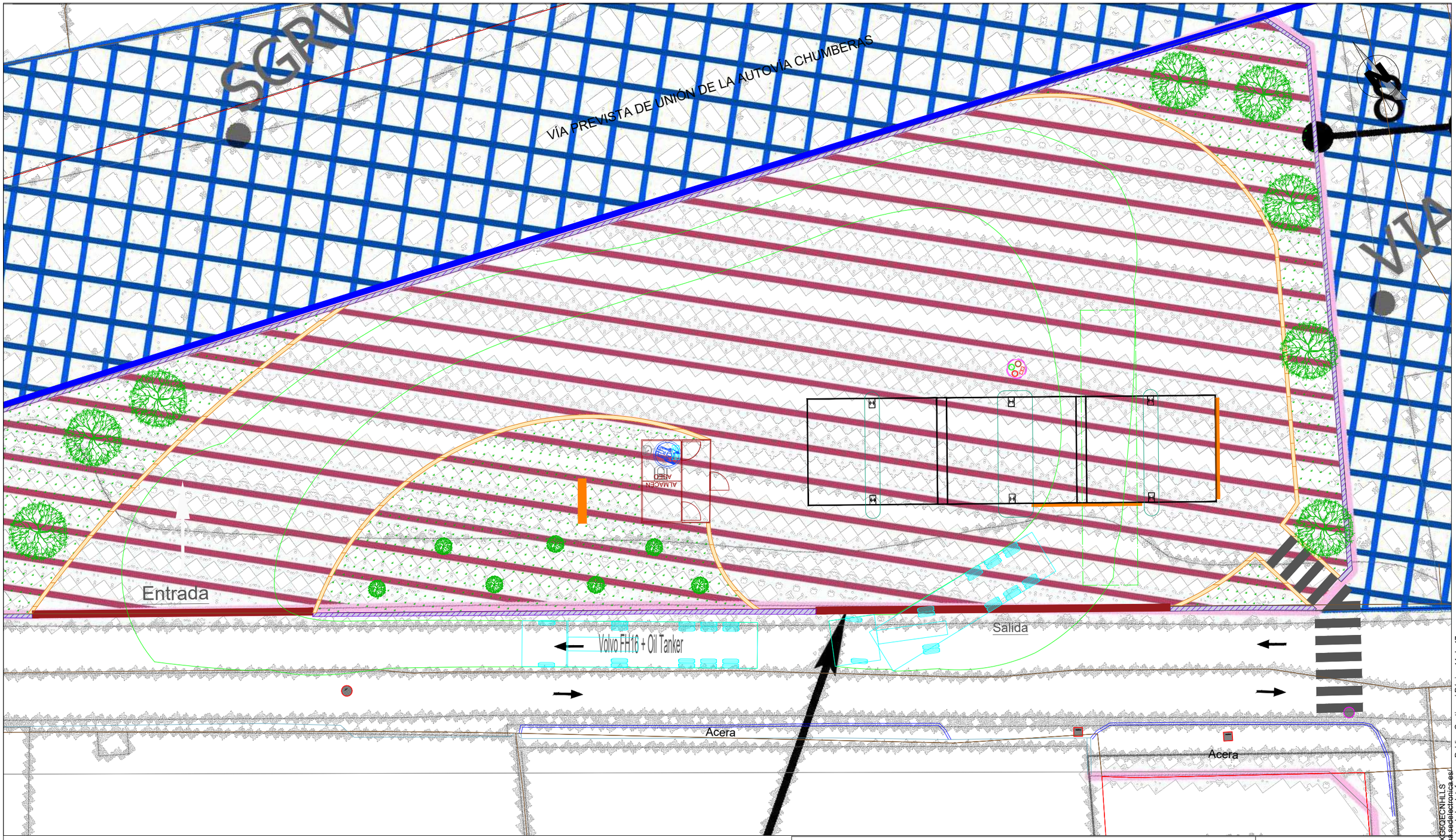
Plano de:
TRAYECTORIA DE LOS VEHÍCULOS USUARIOS

Escala:	Plano N°:
1:200	TRAY-1

Dibujado:	Comprobado:	Situación:	
RMH	JJPG	CALLE BOCATUERTA,24(A) y 27 (B).	
Fecha:	Referencia:	Localidad:	Provincia:
ENERO 2026	ED-PPLAG1-TRAY1	SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA	SANTA CRUZ DE TENERIFE

El Ingeniero Industrial:
JUAN JESÚS P.G.
Fdo: Juan Jesús Porras González
Colegiado nº 2291 del COIIAC

Cód. Validación: 9ZP495XD7GZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 47



TODAS LAS CONDICIONES QUE REGULAN LA OPERACIÓN DE DESCARGA DEL CAMIÓN CISTERNA, QUEDAN ESTABLECIDAS EN EL **APARTADO 6. PROTOCOLO ADR**, INCLUIDO EN EL PRESENTE ESTUDIO DE MOVILIDAD.

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE PARA IMPLANTACIÓN DE UNA GASOLINERA

Petroprix

Plano de:
TRAYECTORIA DE ENTRADA Y SALIDA DEL CAMIÓN CISTERNA

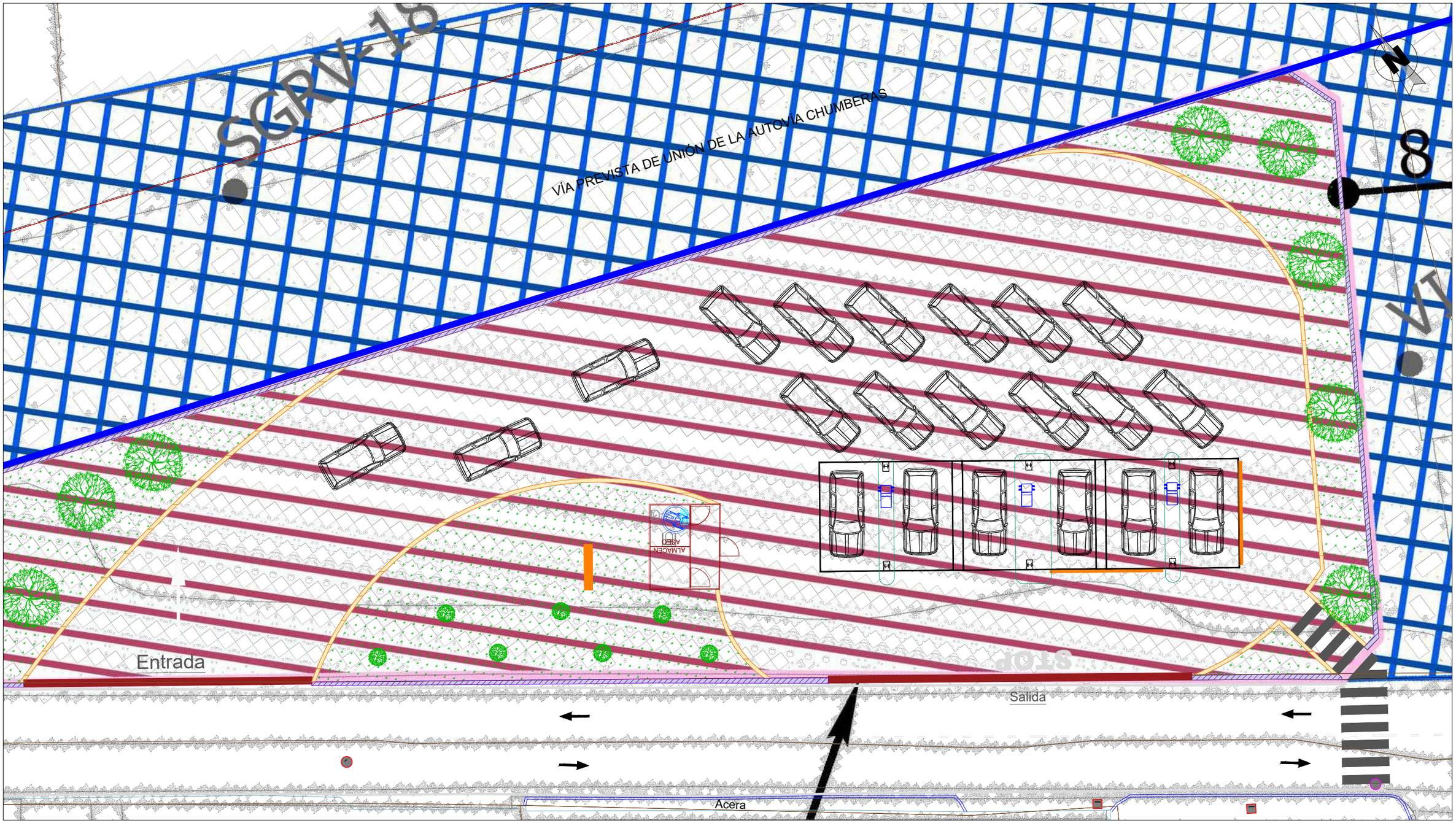
Escala: 1:200

Plano Nº: TRAY-2

Dibujado:	Comprobado:	Situación:	
RMH	JJPG	CALLE BOCATUERTA,24(A) y 27 (B).	
Fecha:	Referencia:	Localidad:	Provincia:
ENERO 2026	ED-PPLAG1-TRAY2	SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA	SANTA CRUZ DE TENERIFE

El Ingeniero Industrial:
JUAN JESÚS P.G.
Fdo: Juan Jesús Porras González
Colegiado nº 2291 del COIIA

Cód. Validación: 9ZP495XQGLZZHX6SOECNHLLS
Verificación: https://urbanismolaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electronicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 47

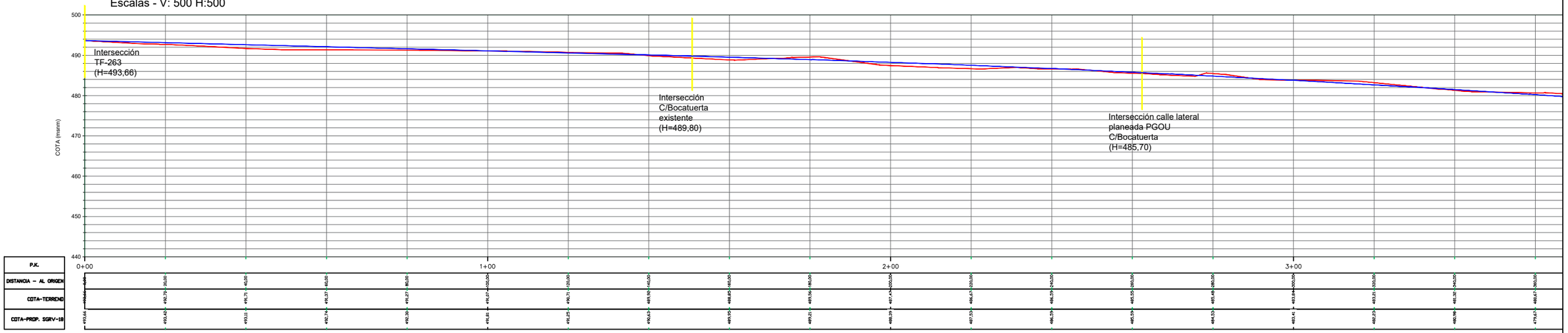


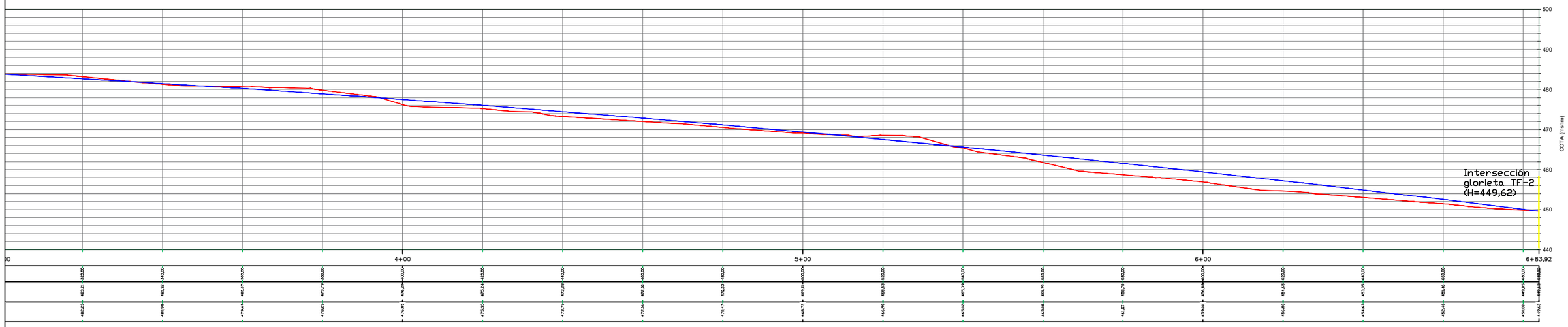
SEGÚN EL ANÁLISIS DE COLAS EN EL INTERIOR DE LA GASOLINERA, NO SE PREVÉ LA PRESENCIA DE VEHÍCULOS ESPERANDO PARA REPOSTAR QUE PUEDAN ENTORPECER LA CIRCULACIÓN DE LAS CALLES DE ACCESO.

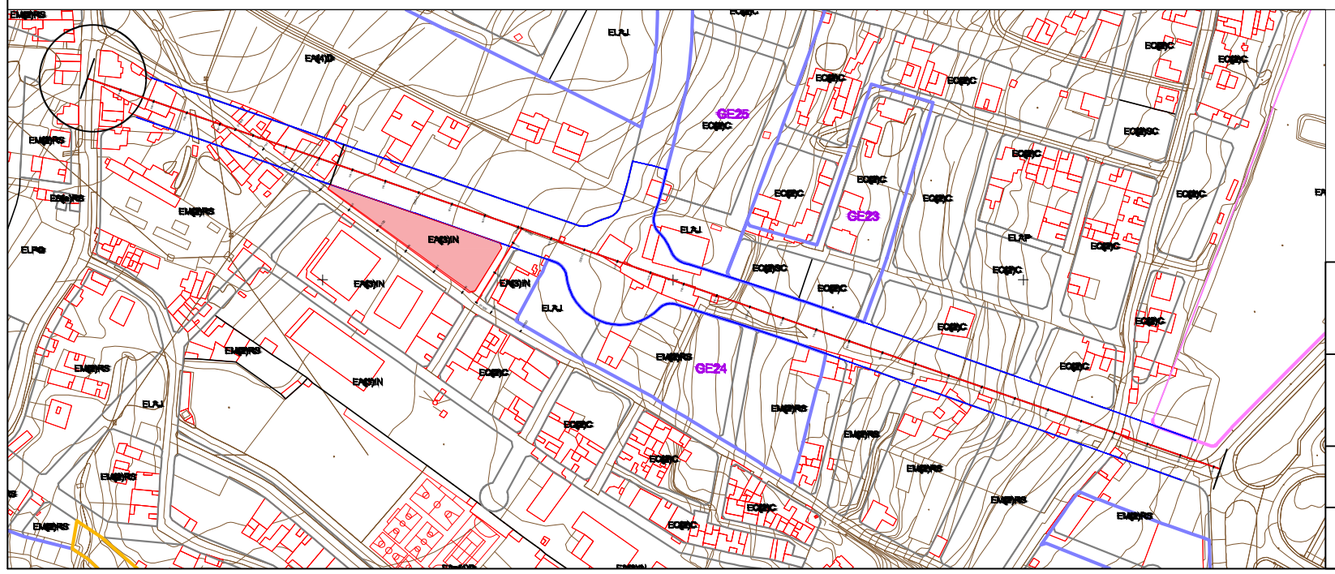
PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA IMPLANTACIÓN DE UNA GASOLINERA			Petroprix
Plano de: OCUPACIÓN MÁXIMA DE VEHÍCULOS EN LA INSTALACIÓN DE GASOLINERA			Escala: 1:200 / Plano N°: OCU-1
Dibujado: RMH	Comprobado: JJPG	Situación: CALLE BOCATUERTA,24(A) y 27 (B).	El Ingeniero Industrial: JUAN JESÚS P.G.
Fecha: ENERO 2026	Referencia: ED-PPLAG1-OCU1	Localidad: SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA / Provincia: SANTA CRUZ DE TENERIFE	Fdo: Juan Jesús Parras González Colegiado nº 2291 del COIIAC

Cód. Validación: 9ZP495XJTGLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 47

Perfil Longitudinal: Alineación_(3)
Escalas - V: 500 H:500







Leyenda

Terreno actual

Rasante

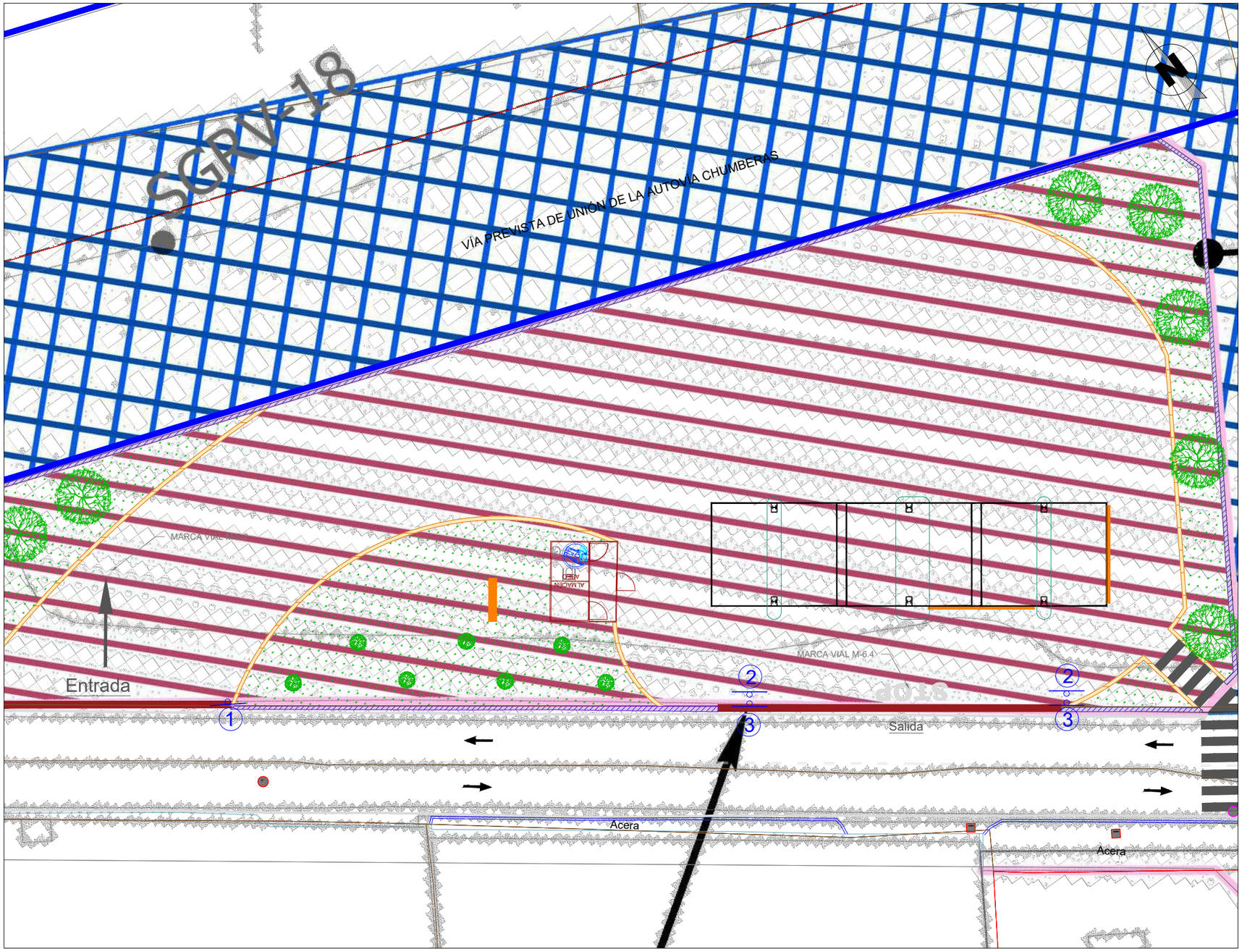
PLANO GENERAL ESCALA 1:3500

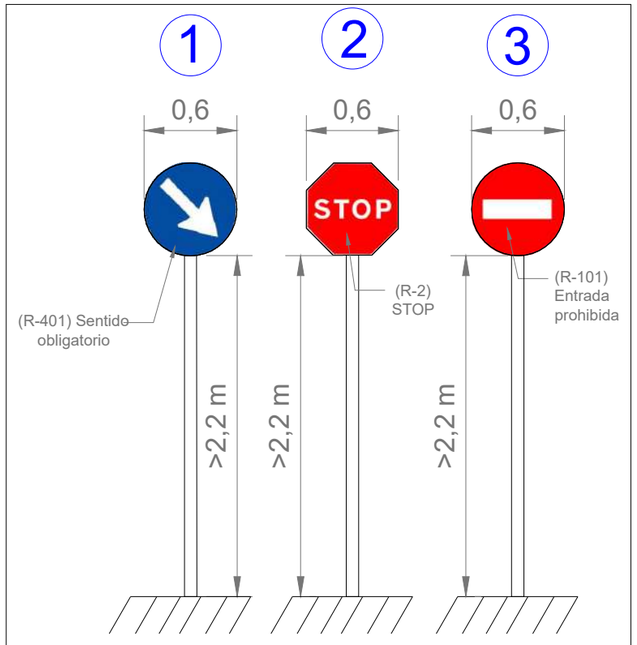
PLANO PERFIL LONGITUDINAL ESCALA 1:1000

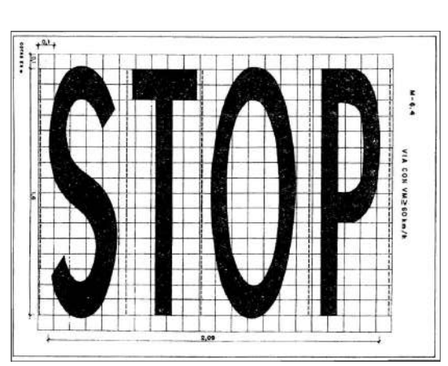
PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA IMPLANTACIÓN DE UNA GASOLINERA			Petroprix
Plano de: ALINEACIONES Y RASANTES			Escala: VARIAS / Plano Nº: ALI-1
Dibujado: RMH	Comprobado: JJPG	Situación: CALLE BOCATUERTA,24(A) y 27 (B).	
Fecha: ENERO 2026	Referencia: ED-PPLAG1-ALI1	Localidad: SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA	Provincia: SANTA CRUZ DE TENERIFE

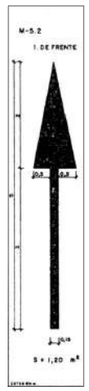
JUAN JESÚS P.G.

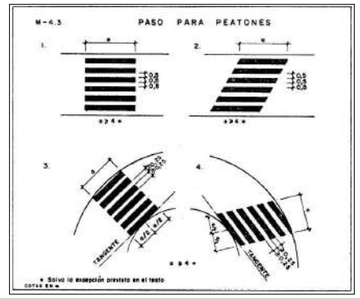
Cód. Validación: 9ZP495XDTGLZZHXG5QECNHLLS
Verificación: https://urbanismolalaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 47



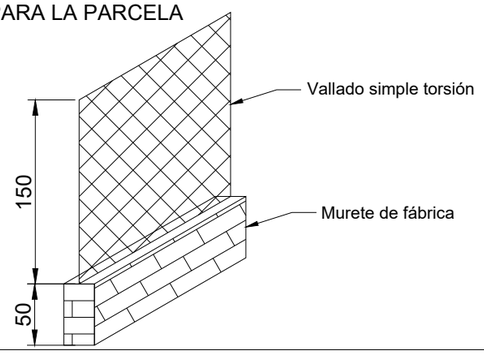








DETALLE DE CERRAMIENTO PROPUESTO PARA LA PARCELA



PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA IMPLANTACIÓN DE UNA GASOLINERA			Petroprix
Plano de: SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL Y VERTICAL			Escala: 1:250 / Plano N°: ACC-1
Dibujado: RMH	Comprobado: JJPG	Situación: CALLE BOCATUERTA,24(A) y 27 (B).	El Ingeniero Industrial: JUAN JESÚS P.G.
Fecha: ENERO 2026	Referencia: ED-PPLAG1- ACC1	Localidad: SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA / Provincia: SANTA CRUZ DE TENERIFE	Fdo: Juan Jesús Porras González Colegiado nº 2291 del COIIA

Cód. Validación: 9ZP495XPGLZZHXG5QEENHLLS
Verificación: https://urbanismolaguna.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 47