

A15	CONVENIO CONVENIOS DE RENOVACIÓN ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS
<h1>Apartamentos Carabela I y II</h1>	

TEXTO DEFINITIVO DE CONVENIO URBANISTICO PARA LA RENOVACIÓN Y
MEJORA DE **APARTAMENTOS LA CARABELA y LA CARABELA II.**

En Puerto de la Cruz, a de de 2015.

REUNIDOS

De una parte, **DON DOMINGO BERRIEL MARTÍNEZ**, Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias, con domicilio a efectos de este Convenio en la Avenida de Anaga nº 35, Edificio Usos Múltiples I, 9ª Planta, Santa Cruz de Tenerife.

Y de otra parte, **DOÑA SANDRA RODRÍGUEZ GONZÁLEZ**, mayor de edad, vecina de Puerto de la Cruz con domicilio en la Plaza de Europa s/n, provista del DNI número 43.361.106-B.

Y de otra, **DON CIPRIANO ÁNGEL DORTA CHÁVEZ**, mayor de edad, CON DNI número 41.957.143-Z, con domicilio en el Puerto de la Cruz, Carretera del Botánico, Edificio Pez Azul.

INTERVIENEN

El Sr. Berriel Martínez, interviene como Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, en representación del GOBIERNO DE CANARIAS, en virtud de lo dispuesto en el artículo 29.1.k) de la Ley 14/1990, de 26 de julio, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias. Dicha intervención queda circunscrita, exclusivamente, a las estipulaciones del presente convenio que tengan por objeto alguno de los contenidos previstos en el artículo 236.3.b) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo; precepto referido a los convenios de

planeamiento. En consecuencia, para la Administración autonómica solamente se generarán los derechos y obligaciones que sean imputables a dicho título limitado de intervención en el presente convenio.

La Sra. Rodríguez González actúa como Presidenta del Consorcio Urbanístico para la Rehabilitación de Puerto de la Cruz y en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Puerto de la Cruz, en su calidad de Alcaldesa-Presidenta, cargo para el que fue nombrada mediante Acuerdo plenario el día 24 de octubre de 2014, y en ejercicio de las facultades atribuidas al amparo de lo dispuesto en el artículo 21.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y 63 de la Ley 14/1990, de 26 de julio, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias.

El Sr. Dorta Chávez, lo hace en nombre y representación, de la entidad Mercantil VIAJES ORQUIDEA, S.L. provista del CIF número B-38071759, domiciliada en el Puerto de La Cruz, Calle José Arroyo número 4, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el Notario Don José María Delgado Bello, el 6 de febrero de 1987, con el número 403 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife, al Tomo 438, folio 119, hoja TF 2423, inscripción primera.

Actúa como Administrador único de la mercantil VIAJES ORQUIDEA, S.L., para cuyo cargo fue nombrado y lo aceptó en la Junta General extraordinaria y universal de la Sociedad, celebrada el 12 de febrero de 1998, aseverando bajo su responsabilidad la vigencia del mismo.

Se acompaña como **Anexo I** la escritura de Elevación a Público de acuerdos sociales de fecha 10 de marzo de 1998, otorgada ante el Notario Don Vicente Nieto Olano.

Las partes se reconocen la capacidad legal necesaria para suscribir el presente convenio urbanístico y, en consecuencia,

EX P O N E N

I. TITULARIDAD

Que los establecimientos alojativos denominados APARTAMENTOS LA CARABELA y APARTAMENTOS LA CARABELA II, con categoría de 3 llaves los primeros y de 2 llaves los segundos, están siendo explotados en la actualidad por la entidad mercantil VIAJES ORQUÍDEA, S.L.

Los APARTAMENTOS LA CARABELA tienen una capacidad alojativa de 90 plazas distribuidas en 45 unidades independientes y, los APARTAMENTOS LA CARABELA II, de 65 plazas distribuidas en 31 unidades.

Se adjunta como **Anexo II**, Certificaciones emitidas por el Vicesecretario General del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife de fechas 15 de febrero y 14 de octubre de 2013 acreditando la explotación antes descrita.

II. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La Adaptación Básica del **Plan General de Ordenación de Puerto de la Cruz de 1993 (PGO)** al Decreto Legislativo 1/2000 por el que se aprobó el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias se aprobó definitivamente de forma condicionada por acuerdo de la COTMAC de 2 de abril de 2003, tras varios acuerdos municipales aprobando los cambios para la subsanación de errores requerida, se dictó resolución dando por corregidas las deficiencias, publicándose el acuerdo de aprobación definitiva en el BOC número 121, de 23 de junio de 2006.

La publicación de las Normas urbanísticas de la Adaptación Básica del PGO se llevó a cabo en el BOP número 199 de 13 de noviembre de 2007, y su entrada en vigor se produjo el día 1 de diciembre de ese mismo año.

El documento del Plan General de Ordenación de Puerto de La Cruz en vigor, contempla al establecimiento alojativo objeto del presente Convenio, en suelo clasificado como Urbano Consolidado (SUC) con los siguientes parámetros:

APARTAMENTOS CARABELA

Análisis Situación urbanística

Denominación Establecimiento turístico: **Apartamentos Carabela**

Dirección: Calle Richard J. Yeoward nº3, Puerto de la Cruz

PGO Puerto de la Cruz (Adaptación Básica, 2006)

<i>Categoría de suelo:</i>	Suelo Urbano Consolidado
<i>Tipo edificatorio aplicable:</i>	Zona 4 Grado 6ª
<i>Usos característicos:</i>	Turístico/Residencial
<i>Usos compatibles:</i>	Comercio, oficinas, salas de reunión y dotacional (en todas sus categorías)
<i>Altura:</i>	5 plantas
<i>Parcela mínima:</i>	360 m2 (Sup. mínima) 15 m. frente 20 m. fondo
<i>Retranqueos:</i>	6 m. frontal y 3 m. restantes
<i>Ocupación:</i>	35%
<i>Edificabilidad:</i>	0,60 m2t/m2s

APARTAMENTOS CARABELA II

Análisis Situación urbanística

Denominación Establecimiento turístico: **Apartamentos Carabela**

Dirección: Calle Richard J. Yeoward nº3, Puerto de la Cruz

PGO Puerto de la Cruz (Adaptación Básica, 2006)

<i>Categoría de suelo:</i>	Suelo Urbano Consolidado
<i>Tipo edificatorio aplicable:</i>	Zona 4 Grado 6ª
<i>Usos característicos:</i>	Turístico/Residencial
<i>Usos compatibles:</i>	Comercio, oficinas, salas de reunión y dotacional (en todas sus categorías)
<i>Altura:</i>	5 plantas
<i>Parcela mínima:</i>	360 m2 (Sup. mínima) 15 m. frente 20 m. fondo
<i>Retranqueos:</i>	6 m. frontal y 3 m. restantes
<i>Ocupación:</i>	35%
<i>Edificabilidad:</i>	0,60 m2t/m2s

El documento del **Plan de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad turística de Puerto de la Cruz (PMM)** se elaboró con el alcance que a este instrumento le da la Ley 6/2009 de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y turística.

Su aprobación inicial se produce por Resolución del Director General de Ordenación del Territorio nº 310 de fecha 11 de diciembre de 2012, y se somete a información pública, mediante inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias, y en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia, por un plazo de 2 meses, contados a partir del día siguiente al de su publicación (BOC nº 253 de 28/12/2012 y Diario de Avisos de fecha 12/01/2013).

El 1 de junio de 2013 entró en vigor la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

Durante este periodo de información pública se llevaron a cabo negociaciones con propietarios e interesados de las distintas actuaciones incluidas en el PMM para la suscripción de convenios urbanísticos que garanticen el objeto de la renovación y rehabilitación integral del destino.

Con motivo de lo anterior y por Resolución del Director General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias de fecha 14 de febrero de 2014 se acordó someter el PMM a un nuevo trámite de información pública y tramitación interadministrativa, por plazo de cuarenta y cinco días hábiles. Dicho acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Canarias del 21 de febrero de 2014 y en los periódicos El Día, Diario de Avisos y La Opinión de Tenerife el día 25 de febrero siguiente.

Consecuencia de este nuevo periodo de información pública y de los informes sectoriales de las distintas administraciones, el PMM vio alterado su contenido y por tanto el de los convenios firmados por los interesados, que afectan, entre otros, a los anteproyectos incorporados

como Anexos del documento y que deberán ser adaptados a la aprobación definitiva del PMM por los titulares.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 237.3 del TRLOTENC se elaboró la propuesta de Texto definitivo de Convenio, de la que se dio vista a los interesados que negociaron o suscribieron el texto inicial para su aceptación, reparo o renuncia.

El 11 de marzo de 2015 se reunió en la Dirección General de Ordenación del Territorio la Comisión para la Valoración Conjunta del PMM de conformidad con lo previsto en el artículo 8.4 de la Ley 2/2013.

En esa misma fecha se celebra Sesión Extraordinaria de la COTMAC adoptando acuerdos que afectan al contenido del PMM.

Resultado de dicha Sesión, se corrigen nuevamente algunas de las actuaciones del PMM y por tanto los convenios suscritos para su desarrollo, en el sentido que se expresa en el presente.

Con el objeto de garantizar la remodelación de la planta alojativa de los Apartamentos CARABELA y CARABELA II, los adscribe a una actuación en Espacio Privado A15 y califica como uso principal y característico de la parcela de suelo urbano, el turístico hotelero.

III. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

Conscientes de que el marco normativo ha variado para adaptarse a las nuevas circunstancias sociales, turísticas, económicas etc... y en particular, la trascendental relevancia que el sector turístico tiene en la economía del municipio, entre los objetivos del PMM resulta conveniente la adopción de aquellas actuaciones que sean necesarias para la renovación del destino turístico.

La actuación A15 se detalla en el Fichero de Actuaciones del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad turística de Puerto de la Cruz en tramitación con el fin último de la renovación de la planta alojativa y la cualificación del espacio turístico del municipio de

Puerto de la Cruz, en coherencia con los fines que se persiguen por el propio Plan y en cumplimiento de los mandatos que se fijan por la legislación y los instrumentos normativos de rango superior. Este interés público trata de conectarse con los intereses legítimos de la propiedad, de forma que mediante el concurso de la iniciativa pública y privada se consigna la adaptación de medidas impulsoras para mejorar la calidad y competitividad del espacio turístico de Puerto de la Cruz.

IV. CAPACIDAD LEGAL DE LAS PARTES

Las partes intervinientes, según intervienen, se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal bastante para otorgar, al amparo de lo previsto en el Capítulo IV del Título VII del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC), aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y en el art. 243.2.b) del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, el presente documento de CONVENIO URBANÍSTICO, en la representación que ostentan, suscribirlo y obligarse al cumplimiento de las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO.

El presente convenio tiene por objeto, en el marco de la mejora de la calidad de la oferta de alojamiento del núcleo turístico de Puerto de la Cruz, facilitar y garantizar la renovación de la planta alojativa de los establecimientos turísticos denominados APARTAMENTOS CARABELA y CARABELA II.

SEGUNDA.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

El Sr. DORTA CHÁVEZ, en la condición en que interviene, manifiesta la conformidad con las determinaciones del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad turística de Puerto de la Cruz (PMM) en tramitación, que establece los parámetros urbanísticos recogidos en la Ficha de la Actuación contenida en el PMM, cuya copia se adjunta como **Anexo III**.

TERCERA.- COMPROMISO DE LA PROPIEDAD.

La entidad mercantil VIAJES ORQUIDEA, S.L., se compromete expresamente, al cumplimiento de las siguientes actuaciones:

.- A ejecutar las obras de renovación integral de los establecimientos turísticos conforme el **Anexo IV** de este documento.

Dicho **Anexo** consiste en un documento elaborado por técnico competente acreditativo de la obra de rehabilitación a realizar, en un plazo de tiempo determinado y por un importe estimativo. Dicho documento no deja de tener un carácter orientativo, siendo la configuración volumétrica definitiva la que resulte del Proyecto Básico redactado y presentado ante el Ayuntamiento para la obtención de la licencia urbanística, que deberá respetar en todo momento las determinaciones y parámetros urbanísticos que establezca el PMM tras su aprobación definitivas.

.- Elaborar los proyectos técnicos necesarios (que podrán contemplar fases constructivas), solicitar las licencias urbanísticas y permisos sectoriales así como ejecutar las distintas fases constructivas de las obras de renovación, en los plazos que se establecen en la estipulación bajo el nombre "Plazos de ejecución".

.- Cumplir los deberes establecidos en el artículo 16.2 del Real Decreto 2/2008 de 20 de junio, de modificación del Texto Refundido de la Ley de Suelo, tal y como se detalla en la ficha urbanística que se anexa a este convenio.

.- El deber de cesión de suelo del artículo anterior a la Administración competente, se cumplirá mediante el pago de su equivalente en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la actuación, o a integrarse en patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o regeneración y renovación urbanas, conforme la tasación que la oficina técnica municipal realice y notifique en el momento del otorgamiento de la licencia de obra. Este importe podrá prorratearse entre las distintas fases constructivas contempladas en el proyecto básico”.

El referido pago se justificará por el interesado ante el Ayuntamiento junto a las declaraciones responsables que precedan a la primera utilización y ocupación de cada una de las fases constructivas del proyecto.

.- Cumplir con la garantía requerida en el artículo 10.3 de la Ley 2/2013 de 29 de mayo, mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad de un documento público que garantice la unidad de explotación futura.

.- Conservar los establecimientos alojativos, una vez renovados, en las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y funcionalidad, requeridos para el uso efectivo establecido por la normativa sectorial y, en especial, la turística o el planeamiento.

CUARTA.- COMPROMISO DEL AYUNTAMIENTO.

El Ayuntamiento de Puerto de La Cruz adquiere mediante el presente Convenio, los siguientes compromisos:

.- Notificar al interesado la valoración económica equivalente a las cesiones obligatorias del art. 16. 2 del Real Decreto 2/2008 de 20 de junio, en el momento del otorgamiento de la licencia municipal de obras.

.- Recibir el importe de las cesiones del artículo 16. 2 antes señalado en el momento de la presentación, por parte del titular del derecho, de la declaración responsable que precede a la primera utilización y ocupación de cada una de las fases constructivas en las que se dividan estas obras.

.- Destinar el importe recibido por las cesiones antes referidas, a costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la actuación, o a integrarse en patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o regeneración y renovación urbanas.

.- Otorgar la licencia urbanística de renovación del hotel, que podrá contemplar fases constructivas de acuerdo con lo señalado en el proyecto básico. No pudiendo comenzar las obras hasta la aprobación del Proyecto de ejecución correspondiente.

.- Admitir la primera utilización de cada una de las fases constructivas a medida que las mismas vayan siendo terminadas y el promotor presente en el Ayuntamiento la documentación legalmente exigible para dicho trámite.

QUINTA.- COMPROMISO DEL CONSORCIO:

El Consorcio para la Rehabilitación del Puerto de la Cruz se compromete en el presente Convenio a:

.- Incluir en el documento de aprobación definitiva del Plan de Modernización y Mejora del Puerto de la Cruz los ajustes y alteraciones en la ordenación y parámetros urbanísticos tal y como se detalla en la ficha que se adjunta como **Anexo III**.

SEXTA.- PLAZOS DE EJECUCIÓN:

Para garantizar el desarrollo de la actuación objeto del presente documento, la mercantil VIAJES ORQUIDEA, S.L., se obliga en este acto a cumplir los plazos que se detallan a continuación:

- Para garantizar la viabilidad y el desarrollo de la actuación el propietario deberá presentar en el Ayuntamiento para su tramitación el Proyecto Básico en un plazo máximo de 12 meses a contar desde la entrada en vigor del PMM, iniciar las obras en un plazo máximo de un año desde el otorgamiento de licencia y finalizar todas las fases constructivas en un plazo máximo de cuatro años desde el inicio de las obras.

SÉPTIMA.- INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS.

Las partes acuerdan que el incumplimiento de los plazos señalados en la cláusula anterior, por causa imputable al promotor, dará lugar a la resolución del presente convenio, quedando sin efecto las obligaciones pactadas, sin que el titular pueda reclamar indemnización alguna por tal motivo, una vez que el citado incumplimiento haya sido previamente declarado y comunicado a dicho promotor.

En el supuesto de producirse el incumplimiento anterior, por resolución del presente Convenio Urbanístico, deja de tener validez la ordenación introducida por el PMM para el presente ámbito, resultando de aplicación la contenida en el vigente PGO de Puerto de la Cruz para dicho establecimiento hotelero.

OCTAVA.- EFECTOS DEL CONVENIO

Los efectos del presente Convenio Urbanístico quedarán condicionados a la aprobación definitiva del Plan de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad turística de Puerto de la Cruz en tramitación por Acuerdo del Consejo de Gobierno de Canarias.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 236.5 del TRLOTENC, las estipulaciones del presente Convenio Urbanístico sólo tienen efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación o revisión del

planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación o urbanística. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento o de aprobación del pertinente instrumento.

En caso de modificación sustancial de los términos y condiciones inicialmente pactados a través del presente Convenio Urbanístico, en el documento que se apruebe definitivamente, las partes se comprometen a iniciar un nuevo proceso de concentración urbanística en las condiciones que al efecto se determinen.

NOVENA.- COLABORACIÓN MUTUA

Las partes colaboración mutuamente en todas las actuaciones a realizar dentro del ámbito de sus respectivas competencias y facultades, en beneficio de la pronta ejecución de las determinaciones del planeamiento y del cumplimiento de las estipulaciones pactadas en el presente convenio.

DÉCIMA.- FUERO

Las cuestiones litigiosas surgidas sobre interpretación, modificación, resolución y efectos del presente Convenio Urbanístico, dada su naturaleza y vinculación directa e inmediata a la satisfacción del interés público, se entenderán sometidas a los Tribunales de la Jurisdicción Contencioso Administrativa con sede en la Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

Y para que así conste y surta los efectos legalmente oportunos, se firma el presente Convenio, por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

El Consejero de Obras Públicas, Transportes y
Política Territorial del Gobierno de Canarias

Fdo.: Domingo Berriel Martínez

La Presidenta del Consorcio Urbanístico
para la Rehabilitación de Puerto de la Cruz

La Alcaldesa-Presidenta del Excmo.
Ayuntamiento Puerto de la Cruz



Fdo.: Sandra Rodríguez González

El Establecimiento



Fdo.: Cipriano A. Dorta Chávez

DISPOSICIÓN ADICIONAL.- Las partes intervinientes manifiesta su total conformidad con todo lo anterior, no obstante acuerdan que cualquier cambio que introduzca la Ley 2/2013 en beneficio de la renovación del hotel, se aplique a este convenio, pudiendo contabilizar obras realizadas a partir de la entrada en vigor de la Ley 6/2009 de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, en cuanto la inversión mínima necesaria por plaza alojativa.

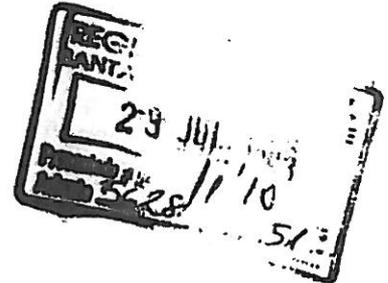
ANEXO I

H 86.631

23 JUL. 1998

Sm 51.481

5628



ESCRITURA DE:

ELEVACION A PUBLICO DE ACUERDOS
SOCIALES

OTORGADA POR:

VIAJES ORQUIDEA, SOCIEDAD LIMITADA.

Nº 447

FECHA: 10.03.98

VICENTE NIETO OLANO

Notario

La Orotava - Tenerife



IDENTIFICACION FISCAL

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA
DIRECCION GENERAL DE INFORMATICA TRIBUTARIA

Código de Identificación **B38071759**

Denominación **VIAJES ORQUIDEA SL**

Forma Social

Domicilio **CL JOSE ARROYO 4**

Social **PUERTO CRUZ 38400 S.C.TENERIFE**

Domicilio **CL JOSE ARROYO 4**

Fiscal **PUERTO CRUZ 38400 S.C.TENERIFE**

Actividad Principal CNAE **000**

Administración **38026**



SINEMA



2J0031080

385811

384112

NUMERO CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE (447)===

ELEVACION A PUBLICO DE ACUERDOS SOCIALES

En la villa de La Orotava, a diez de marzo de mil novecientos noventa y ocho.-----

Ante mí, VICENTE NIETO OLANO Notario
del Ilustre Colegio de Las Palmas con residencia en
esta Villa, _____

- C O M P A R E C E : -

DON CIPRIANO ANGEL DORTA CHAVEZ, mayor de edad, casado, de nacionalidad española, vecino de Puerto de la Cruz, con domicilio en Carretera del Botánico, Edificio Pez Azul, provisto de su documento nacional de identidad, número 41.957.1432_____

INTERVIENE en nombre y representación de la entidad mercantil denominada VIAJES ORQUIDEA, SOCIEDAD LIMITADA, domiciliada en el Puerto de la Cruz, Calle U José de Arroyo, número 4, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, Don José María Delgado Bello, el día 6 de febrero de 1.987, con el número 403 de

protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil al tomo 438, libro 135 de la Sección segunda, folio 119, hoja 2.423, inscripción primera, con C.I.F. B-38071759, adaptad en escritura autorizada por el Notario del Puerto de la Cruz, Don Lesmes Gutiérrez Rodríguez-Moldes, el día 4 de mayo de 1.992, con el número 699 de protocolo, que se inscribió al tomo 944, folio 95, hoja TF:5621, inscripción tercera. Está facultado para este acto por acuerdo adoptado en Junta general extraordinaria y universal de la sociedad, celebrada el día 12 de febrero de 1.998, según resulta de la certificación expedida por el propio compareciente, cuya firma considero legítima, que me entrega y dejo unida a esta matriz._____

Tiene, a mi juicio, capacidad legal para otorgar esta escritura de **ELEVACION A PUBLICO DE ACUERDOS SOCIALES**, y, al efecto,_____

- DICE Y OTORGA -

Que eleva a público los acuerdos de adaptación de estatutos y reelección de administrador, a que se alude en la certificación incorporada, y se dá aquí por reproducido para evitar repeticiones, solicitando del señor Registrador Mercantil su constancia registral._____



Así lo ha dicho y otorgado; y leída esta escritura en alta voz por mí, el Notario, y leída también por el otorgante, se ratifica en su contenido y firma.

De conocer al otorgante; de haber hecho las reservas y advertencias legales, en especial, de la obligación de presentar copia de esta escritura en el Registro Mercantil; y, en cuanto fuere procedente, del contenido de este instrumento público, extendido en dos folios de papel exclusivo para documentos notariales, series 2J, números 0029844 y el presente, yo, el Notario, doy fe. Esta la firma del compareciente. signado. VICENTE NIETO OLANO: RUBRICADO: ESTA EL SELLO DE LA NOTARIA.-----

=====DOCUMENTOS UNIDOS =====

2J0031082



5MBPXM



CIPRIANO ANGEL DORTA CHAVEZ, Administrador
único de la entidad mercantil denominada Viajes Or-
quidea, Sociedad Limitada, domiciliada en el Puerto
de la Cruz, _____

CERTIFICAN: Que en Junta General extraordinaria y
universal de la Sociedad, celebrada el día 12 de
febrero de 1.998, en el domicilio social, presente la
totalidad del capital social, se adoptaron por unani-
midad, los siguientes acuerdos: _____

A.-Adaptar los estatutos sociales a la vigente
legislacion, por lo que quedarán redactados en lo
sucesivo, como sigue: _____

**TITULO I.- DENOMINACION, OBJETO, DURACION Y DOMI-
CILIO:** _____

Artículo 1°.- DENOMINACION. _____

La presente Sociedad Mercantil en forma de respon-
sabilidad limitada, de nacionalidad española, girará
bajo la denominación de "VIAJES ORQUIDEA, SOCIEDAD
LIMITADA". _____

Artículo 2°.- OBJETO. _____

La Sociedad tendrá por objeto único y exclusivo:
El ejercicio de las actividades propias de las
Agencias de Viajes Minoristas, contenidas en el artí-
culo 3° y concordantes del Decreto Autonómico 231/1.-
987 de 18 de diciembre. _____

Artículo 3°.- PARTICIPACION. _____

Las actividades enumeradas en el Artículo ante-
rior, podrán ser realizadas por la Sociedad, ya di-
rectamente, y indirectamente, incluso mediante su
participación en otras sociedades de objeto idéntico
o análogo. _____

Artículo 4°.- DOMICILIO. _____

La Sociedad tendrá su domicilio en el Puerto de la
Cruz, Calle José Arroyo número 4, bajo, Provincia de
Santa Cruz de Tenerife. _____

No obstante podrá trasladarse dentro de la misma
población donde se halle establecido. También podrá
crear, modificar o suprimir Sucursales, Agencias o
Delegaciones, tanto en territorio nacional, como
extranjero, que el desarrollo de la actividad de la
empresa haga necesario o conveniente. _____

Artículo 5°.- DURACION.- _____

La duración de la Sociedad será indefinida y dará
comienzo a sus operaciones el día del otorgamiento de



la escritura fundacional. _____

TITULO II.- CAPITAL SOCIAL Y PARTICIPACIONES: _____

Artículo 6°.- CAPITAL. _____

El capital social es de DIEZ MILLONES DE PESETAS, representado por DOSCIENTAS CINCUENTA PARTICIPACIONES sociales, numeradas correlativamente del UNO al DOSCIENTOS CINCUENTA, ambas inclusive, de CUARENTA MIL PESETAS de valor nominal, cada una de ellas, iguales, acumulables e indivisibles, que no podrán incorporarse a títulos negociables o anotaciones en cuanta, ni denominarse acciones. _____

El capital social, está íntegramente suscrito y desembolsado. _____

Artículo 7°.- TITULOS. _____

Las participaciones sociales no se representan en ningún caso por títulos, ni se expedirá tampoco resguardos provisionales acreditativos de una o varias participaciones sociales. El único título de propiedad está constituido por la escritura y en los demás documentos públicos que llegare a otorgar. _____

La sociedad llevará un Libro registro de socios en el que se harán constar la titularidad originaria, las sucesivas transmisiones y la constitución de derechos reales o gravámenes sobre las mismas. En cada anotación se indicará la identidad, domicilio y NIF del titular de la participación, derecho o gravamen. _____

Las certificaciones del Libro registro de socios, a cuya expedición tendrán derecho los socios o los titulares de derechos sobre las mismas, en ningún caso sustituirán al título público de adquisición. —

Artículo 8º.- TRANSMISION DE PARTICIPACIONES: —

El socio que se proponga transmitir inter-vivos su participación o participaciones sociales, a persona extraña a la Sociedad, o sea, a los que no ostenten la condición de socio deberá comunicarlo por escrito dirigido al Organo de Administración en forma fehaciente, quien lo notificará a los demás socios en el plazo de quince días. Estos podrán optar a la compra dentro de los treinta días siguientes a la notificación; si son varios los que deseen adquirir la participación o participaciones, se distribuirá entre ellos a prorrata de sus respectivas participaciones sociales. _____

2J0031084



SABENA



Transcurrido este último plazo, sin que por los socios se ejercite el derecho de tanteo, el socio quedará libre para transmitir sus participaciones sociales en la forma y medio que tenga por conveniente, siempre que la transmisión tenga lugar dentro del mes siguiente a la terminación del último plazo indicado. En otro caso, deberá repetirse de nuevo el procedimiento. _____

Para el ejercicio del derecho de tanteo que se concede en el presente Artículo, el precio de venta, en caso de discrepancia, será fijado por tres peritos, nombrados uno por cada parte y otro de común acuerdo o si éste no se logra, por el árbitro de equidad a que se refiere la disposición final de estos Estatutos. _____

Serán nulas las transmisiones a persona extraña a la Sociedad que no se ajusten a lo establecido en estos Estatutos. _____

Queda a salvo el régimen previsto en la Ley especial para los supuestos de transmisión forzosa. _____

Artículo 9°.- El derecho de tanteo regulado en el Artículo anterior, no tendrá lugar en las transmisiones mortis-causa, ni tampoco en las inter-vivos, cuando sean a favor del cónyuge, ascendientes o descendientes.-----

En caso de transmisión por título sucesorio, y hasta tanto no se formalice la partición hereditaria, con objeto de no paralizar la marcha de la Sociedad, los herederos dentro de los quince días siguientes al fallecimiento del socio o al de aquel en que fueren a tal fin requeridos por el Organo de Administración, designarán la persona de entre ellos que, previa justificación de su cualidad de heredero, haya de ejercer los derechos inherentes a las participaciones del difunto, de modo que si no designa representante en el plazo antes indicado, se entenderá que ante la Sociedad le representará al cónyuge viudo no separado legalmente, y en su defecto, el heredero de más edad de entre los mayores de edad.-----

Artículo 10°.- La transmisión de participaciones sociales, deberá ser comunicada al Organo de Administración por escrito, indicando el nombre o denominación social, nacionalidad y domicilio del nuevo socio, sin cuyo requisito no podrá el adquirente



pretender el ejercicio de los derechos que le correspondan en la Sociedad. _____

Renuncia al derecho de tanteo: Sin perjuicio de las anteriores normas y sin necesidad de sujetarse a plazos, precios, ni comunicaciones de ningún tipo, será válida la transmisión que se lleve a efecto previa renuncia de todos los socios a su derecho individual de adquisición preferente y mediante acuerdo social, al derecho de la Sociedad. _____

Transmisión sin efectos: Las transmisiones que no se ajusten a lo dispuesto en estos Estatutos, no producirán efecto frente a la Sociedad. _____

Artículo 11°.- ESCRITURA PUBLICA. _____

La transmisión de participaciones sociales se formalizará en escritura pública. _____

Artículo 12°.- COPROPIEDAD. _____

En los casos de copropiedad y prenda de participaciones sociales, se observará, respectivamente, lo establecido en la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. En caso de usufructo de participacio-

nes, la cualidad de socio reside en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho, en todo caso, a los dividendos acordados por la Sociedad durante el usufructo. En lo demás, las relaciones entre el usufructuario y nudo propietario y el contenido del usufructo se regirán por el título constitutivo de éste, inscrito en el Libro Registro de Socios. En su defecto, se regirá el usufructo por lo establecido en la Ley de Sociedades Anónimas, y en lo no previsto por ésta, por la Legislación Civil aplicable.

TITULO III.- ORGANOS DE LA SOCIEDAD:

Artículo 13°.- JUNTA.

La voluntad de los socios, expresada por mayoría, regirá la vida de la Sociedad. La mayoría habrá de formarse necesariamente en Junta General. La mayoría de votos será la que en todo caso represente al menos un tercio de los votos correspondientes al capital social.

Artículo 14°.- QUORUM ESPECIAL.

Para aumentar o reducir el capital social, acordar la fusión, transformación o escisión de la Sociedad, su disolución o modificar en cualquier forma la escritura social, será necesario que voten en favor del



CATENA

acuerdo un número de socios que represente, al menos, la mayoría de ellos y las dos terceras partes del capital social. En segunda convocatoria, bastarán las dos terceras partes del capital social._____

Artículo 15°.- CONVOCATORIA._____

La convocatoria de la Junta General deberá hacerse por el Organo de Administración con quince días de anticipación, por lo menos, y por carta certificada dirigida a cada uno de los socios, con expresión de hora y lugar de celebración, asuntos sobre los que vaya a deliberar, y en los supuestos legalmente previstos, hora y lugar de la segunda convocatoria, que será a la misma hora del día siguiente señalado para la primera. El Organo de Admintración convocará necesariamente la Junta cuando lo solicite un socio o número de socios que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social._____

La Junta General quedará válidamente constituida cuando concurren a ella un número de socios que representen más de la mitad del capital social, excep-

tuándose los casos en que la Ley exige un "quorum" de votación superior. _____

Artículo 16°.- JUNTA UNIVERSAL. _____

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, la Junta quedará válidamente constituida, sin necesidad de previa convocatoria, si encontrándose presente o representado todo el capital social, se acepta por unanimidad celebrarla y el orden del día de la misma. _____

Artículo 17°.- La Junta General deberá celebrarse, al menos una vez al año, dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio. _____

Artículo 18°.- Las Juntas Generales de socios se celebrarán en la localidad en que la Sociedad tenga su domicilio, bajo la presidencia del Administrador, o en caso de ser varios, del más antiguo de los Administradores presentes. Actuará de Secretario, el Administrador más moderno. En el supuesto de ausencia o imposibilidad de los mismos, presidirá la Junta y actuará de Secretario los socios que elijan los asistentes a la misma. _____

Las actas de Junta serán aprobadas en la forma establecida por la Ley especial. _____

La facultad de certificar de las actas y acuerdos



de las Juntas Generales, así como la formalización y elevación a públicos de los mismos, corresponde al Organo de Administración. _____

Artículo 19°.- ORGANO DE ADMINISTRACION.-

La Sociedad estará regida y administrada por un administrador único, varios administradores conjuntos o solidarios, designados por la Junta General. Al Organo de administración se le atribuye igualmente el poder de representación de la Sociedad en juicio y fuera de él. _____

Cualquier modificación del modo de organizar la administración, constituya o no modificación de los Estatutos, se consignará en escritura pública que se inscribirá en el Registro Mercantil. _____

El Organo de administración por tanto, podrá hacer y llevar a cabo cuanto esté comprendido dentro del objeto social, así como ejercitar cuantas facultades no estén expresamente reservadas por la Ley o por estos Estatutos a la Junta General. A modo meramente enunciativo, no limitativo, le corresponden las si-

guintes facultades y todo cuanto con ellas esté relacionado, ampliamente y sin limitación alguna:—

"Representar a la Sociedad en toda clase de Oficinas del Estado, Comunidad o Municipio, ante los Tribunales, Juzgados y Autoridades de cualquier clase y jerarquía, ejercitando por sí y otorgando poderes a favor de Abogados, Procuradores de los Tribunales o de otros mandatarios, todos los derechos y acciones que competan a la Sociedad en juicio y fuera de él, emitiendo votos, transigiendo y desistiendo pleitos, conceder quitas y esperas, aceptar adjudicaciones de bienes muebles e inmuebles en pago o para pago de deudas, aceptar y rechazar propuestas de convenios, satisfacer impuestos, presentar y ratificar escritos, reclamaciones y recursos de toda clase, celebrando y autorizando toda clase de actos y contratos ajenos a dicha representación y actuar en forma como representante legal de la Sociedad; otorgar en nombre de la misma toda clase de escrituras y documentos públicos y privados; comprar, vender, arrendar, gravar e hipotecar bienes muebles e inmuebles, practicar agrupaciones, segregaciones, agregaciones, determinaciones de resto, divisiones, declaraciones de obra nueva, divisiones horizontales, conforme a la Ley de 21 de

2J0031088

1
38

Julio de 1.960, redactar toda clase de operaciones que tengan transcendencia; registrar, otorgar, formalizar, aceptar, cancelar y modificar todo tipo de operaciones de arrendamientos financieros y "leasings" mobiliarios e inmobiliarios, así como opciones de compra; tomar inmuebles, industrias y maquinaria en arrendamiento o arrendar los que posea la Sociedad; abrir cuentas corrientes y de crédito, disponer de sus saldos y realizar operaciones en el Banco de España o en cualquier otro establecimiento de crédito o mercantil y Cajas de Ahorro; constituir hipotecas y prendas sobre toda clase de bienes y valores; librar, aceptar, endosar, negociar y descontar o protestar letras de cambio y demás documentos de giros; organizar y disponer el funcionamiento de la Sociedad en la totalidad de sus actividades; admitir y despedir al personal; construir y retirar depósitos y fianzas, incluso en la Caja General de Depósitos, realizar cobros, pagos, libramientos, endosos, negociaciones y aceptaciones de toda clase de opera-

ciones de giro o de crédito; cobrar giros postales y cuantas cantidades se adeuden a la sociedad por cualquier concepto que sea, incluso reclamar y cobrar cantidades de la Hacienda Pública, así como retirar depósitos y fianzas de cualquier clase, y ante cualquier organismo o Caja General de Depósito. Podrán delegar todas o parte de sus facultades, legalmente delegables, así como otorgar poderes de todas clases, tanto judiciales como extrajudiciales._____

Artículo 20°.- REQUISITOS.- _____

Para ser administrador no será necesario ostentar la condición de socio. Serán nombrados por la Junta General **por plazo INDEFINIDO** e indefinidamente reelegibles. Los administradores podrán ser separados de su cargo en cualquier momento, por acuerdo de los socios que representen la mayoría del capital social, incluso los nombrados en escritura fundacional._____

Artículo 21°.- No podrán ser administradores quienes se hallen incurso en causa legal de incapacidad o incompatibilidad._____

Los administradores no podrán dedicarse por cuenta propia o ajena al mismo género de actividad que la sociedad, o uno análogo o complementario, salvo autorización expresa de la Junta general._____



2J0031089

3

TITULO IV.- EJERCICIO SOCIAL.

Artículo 22°.- El ejercicio social termina el día 31 de Diciembre de cada año. Los administradores están obligados a formar en el plazo máximo de tres meses, contados a partir del cierre de ejercicio social, las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado. Las cuentas anuales comprenderán el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria. Estos documentos, que forman una unidad, deberán ser redactados con claridad y mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de acuerdo con lo establecido en la Ley y en el Código de Comercio, y deberán estar firmadas por todos los Administradores.

Artículo 23°.- Los socios tendrán derecho a los beneficios repartibles en proporción a sus respectivas participaciones sociales. En la misma proporción asumirán las pérdidas.

Artículo 24°.- De los beneficios obtenidos en cada

ejercicio, una vez cubierta la dotación para reserva legal y demás atenciones legalmente establecidas, se detraerá para fondo de reserva voluntaria el porcentaje que determine la Junta General. _____

TITULO V.- DISOLUCION Y LIQUIDACION. _____

Artículo 25°.- La Sociedad se disolverá por las causas legalmente previstas. La Junta General designará los liquidadores, siempre en número impar. _____

DISPOSICION FINAL. _____

Todas las cuestiones que surjan por la interpretación y aplicación de estos Estatutos, en las relaciones entre la Sociedad y los socios y entre éstos por su condición de tales, y en la medida en que lo permitan las disposiciones vigentes, se someterán necesariamente a lo que establece la actual Legislación sobre Arbitrajes. _____

REMISION A LA LEY. _____

En todo lo no previsto en los presentes Estatutos, será de observancia y aplicación lo dispuesto en la Ley de 23 de marzo de 1.995. _____

B.-Reelegir como **Administrador ÚNICO** de la Sociedad a **DON CIPRIANO ANGEL DORTA CHAVEZ**, cuyas circunstancias constan en el Registro Mercantil. Presente en la junta dicho señor, acepta la reelección, toma



posesión del cargo y se obliga a cumplirlo bien y fielmente durante el término de su mandato, manifestando que no se halla incurso en incompatibilidad alguna, especialmente las que determina el artículo 58 de la Ley Especial. _____

C.-Facultar al administrador reelegido para que eleve a público los anteriores acuerdos. _____

El acta de la Junta fue redactada y aprobada por unanimidad al final de la misma. _____

Y para que conste, extendiendo y firmo el presente, en la Villa de La Orotava, a diecinueve de febrero de mil novecientos noventa y ocho.

[Handwritten signature]

o
e
L
O
E
,
n

o
a

a
,
Y
-
l
a
o
o

a
a
o
-
l
l
l

ES COPIA conforme con su original, que obra en mi protocolo general corriente, y, dejando nota de haberla expedido para EL otorgante, la libro, signo, firmo, rubrico y sello en doce folios de series 2J, números 0031080 y los once siguientes en orden, en la Villa de la Orotava, el mismo dia de su otorgamiento, doy fe.

[Handwritten signature]

29150-
2912 N. - Y

"El presente documento se devuelve al interesado por haber alegado que el acto o contrato que contiene está ^{exento} ~~no sujeta~~ al Impuesto. Ha presentado copia que se conserva en la Oficina para comprobación de la ^{correctitud} ~~correctitud~~ alegada o para practicar la liquidación o liquidaciones que, en su caso procedan".



de *[Signature]* de 1.99
(a) Funcionario (a)

CALIFICADO el precedente documento de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 del vigente Reglamento del Registro Mercantil, INSCRIBO LA REELECCION DEL ADMINISTRADOR UNICO Y LA ADAPTACION DE ESTA SOCIEDAD A LO DISPUESTO EN LA LEY 2/1995 DE 23 DE MARZO, SOBRE LA LEY DE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, CON REFUNDICION TOTAL DE SUS ESTATUTOS, en la Hoja TF-5.621, folio 97 vuelto, del Tomo 944 de la Sección General, inscripción 4ª.-

Asimismo certifico que no existe presentado en el Libro Diario de Operaciones ningún documento relacionado con la Sociedad de esta Hoja.-

Se hace constar que esta escritura de adaptación se ha presentado fuera de plazo, según establece la Disp. Trans. Segunda, apartado 1, en relación con la Disp. Final Primera, de la Ley 2/1995 de 23 de Marzo de Sociedades de Responsabilidad Limitada.-

ADVERTENCIA: Para hacer constar que el contenido del precedente documento se encuentra, al haber sido inscrito, bajo la protección de los principios registrales recogidos en los Artículo 7 y 9, párrafo primero, del vigente Reglamento del Registro Mercantil, que son del tenor literal siguiente:

"Artículo 7º.- Legitimación.- 1.- El contenido del Registro se presume exacto y válido. Los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producirán sus efectos mientras no se inscriba la declaración judicial de su inexactitud o nulidad.- 2.- La inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos con arreglo a las Leyes".-

"Artículo 9º.- Oponibilidad.- 1.- Los actos sujetos a inscripción sólo serán oponibles a terceros de buena fe desde su publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.- Quedan a salvo los efectos propios de la inscripción.-"

Santa Cruz de Tenerife, a diecinueve de agosto de mil novecientos noventa y ocho.-

EL REGISTRADOR

Fdo: Fernando Cabello de los Cobos y Mancha.-

ANEXO II



R.E.L. 0338011
ÁREA DE ECONOMÍA, COMPETITIVIDAD, MOVILIDAD Y TURISMO
SERVICIO ADMINISTRATIVO DE TURISMO
POLICÍA TURÍSTICA
Plaza de España, 1
Teléfono: 922 239 741
Fax: 922 239922
38003 Santa Cruz de Tenerife

Santa Cruz de Tenerife, a 20 de febrero de 2013

Asunto: CERTIFICADOS

Destinatario:
VIAJES ORQUÍDEA, S.L.
D. Cipriano Ángel Dorta Chávez
APARTAMENTOS: LA CARABELA
C/. Richard J. Yeoward, 3
38400-PUERTO DE LA CRUZ

Signatura: A-38/4.7300



En contestación a su escrito de fecha 08 de los corrientes, adjunto se remite la certificación interesada, referente a la situación administrativa del establecimiento alojativo denominado Apartamentos "LA CARABELA", sito en C/. Richard J. Yeoward, 1 – PUERTO DE LA CRUZ-.

Lo que le comunico para su conocimiento y a los efectos oportunos.

EL JEFE DEL SERVICIO



Fdo: José Herrera Moreno

Signatura: A-38/4.7300

DON JOSÉ ANTONIO DUQUE DÍAZ, VICESECRETARIO GENERAL P.A. DEL EXCELENTÍSIMO CABILDO INSULAR DE TENERIFE.

C E R T I F I C A: Que según consta en los expedientes que se custodian en esta Secretaría a mi cargo, resulta que el establecimiento alojativo denominado Apartamentos "LA CARABELA", sito en C/. Richard J. Yeoward, 1 -PUERTO DE LA CRUZ- figura autorizado desde el día 09 de octubre de 1974, en la categoría de 3 LLAVES, siendo su actual explotador la entidad mercantil VIAJES ORQUÍDEA, S.L., contando en la actualidad con una capacidad alojativa de 90 plazas, distribuidas en 45 unidades.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido el presente a petición de D. Cipriano Ángel Dorta Chávez, en representación de la empresa Viajes Orquídea, S.L., de orden y con el VºBº del Sr. Consejero Insular, y autorizado con el sello del Excmo. Cabildo Insular, en Santa Cruz de Tenerife, a viernes, 15 de febrero de 2013.

VºBº

EL CONSEJERO INSULAR
DEL ÁREA DE ECONOMÍA, COMPETITIVIDAD,
MOVILIDAD Y TURISMO



Edo.: Carlos Alonso Rodríguez



R.E.L. 0338011

Signatura: A-38/4.44300

DON JOSÉ ANTONIO DUQUE DÍAZ, VICESECRETARIO GENERAL P.A. DEL EXCELENTÍSIMO CABILDO INSULAR DE TENERIFE.

CERTIFICA: Que según consta en los expedientes que se custodian en esta Secretaría a mi cargo, resulta que el establecimiento turístico alojativo denominado Apartamentos "LA CARABELA II", sito en C/. Richard J. Yeoward núm. 1 (Urb. El Botánico) –PUERTO DE LA CRUZ- figura autorizado desde el día 16 de noviembre de 1992, en la categoría de DOS (2) LLAVES, siendo su actual propietaria y empresa explotadora la entidad mercantil VIAJES ORQUIDEA, S.L., contando en la actualidad con una capacidad alojativa de 65 plazas, distribuidas en 31 unidades.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido el presente a petición de D. Cipriano Ángel Dorta Chávez, en representación de la empresa Viajes Orquidea, S.L., de orden y con el VºBº del Sr. Consejero Insular, y autorizado con el sello del Excmo. Cabildo Insular, en Santa Cruz de Tenerife, a catorce de octubre de dos mil trece.

VºBº

EL PRESIDENTE



Fdo.: Carlos Alonso Rodríguez

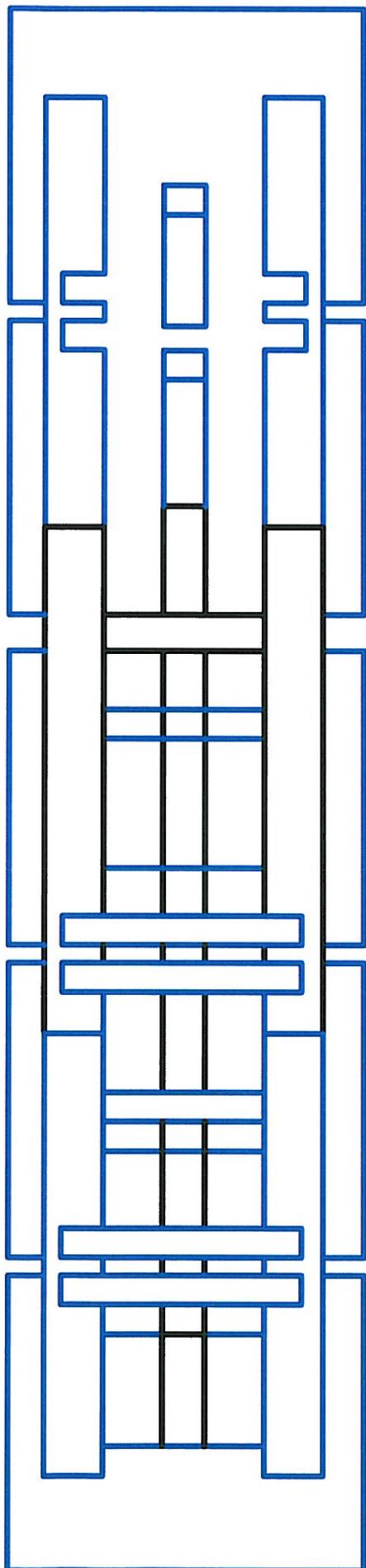
ANEXO III

ANEXO IV

**ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACIÓN DE
APARTAMENTOS LA CARABELA Y
APARTAMENTOS LA CARABELA II**

SITUACION:

**CALLE RICHARD YEOWARD, 1 Y 2
Y CALZADA MARTIÁNEZ
38.400 - PUERTO DE LA CRUZ**



PROMOTOR:

VIAJES ORQUIDEA, S.L.

ARQUITECTO:

FERNANDO HERNÁNDEZ GARCIA

C/ Santo Domingo, 1, 1º-Pta.6, Edificio El Muelle
Puerto de la Cruz – Tenerife

Tel.: 922 38 41 18

Fax.: 922 37 66 49

Colegiado: 1.290

E-mail: fernandez@coactfe.org

INDICE GENERAL DEL PROYECTO

INDICE DE PLANOS.....	4
A.- MEMORIA DESCRIPTIVA.	5
1.- AGENTES.....	5
1.1.- PROMOTOR.....	5
1.2.- PROYECTISTA.....	5
2.- DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO PREVIO.	5
2.1.- OBJETO DEL ESTUDIO PREVIO.	5
2.2.- DATOS DEL EMPLAZAMIENTO.	5
2.3.- NORMATIVA APLICABLE.	5
2.4.- DESARROLLO DEL PROGRAMA.....	6
2.4.- FASES DE OBRA.....	6
2.4.- SUPERFICIES.....	6
2.6.- INCLUSIÓN DE ESTA ACTUACIÓN EN EL PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE PUERTO DE LA CRUZ.....	7
B.- AVANCE DE PRESUPUESTO	8

INDICE DE PLANOS

Nº	CODIGO	TITULO	ESCALA
1		SITUACIÓN	S/P
2		PLANTA SEMISÓTANO - ESTADO ACTUAL	1:400
3		PLANTA BAJA - ESTADO ACTUAL	1:400
4		PLANTA PRIMERA - ESTADO ACTUAL	1:400
5		PLANTA SEGUNDA - ESTADO ACTUAL	1:400
6		PLANTAS TERCERA Y CUARTA – ESTADO ACTUAL	1:400
7		PLANTA CUBIERTA – ESTADO ACTUAL	1:400
8		PLANTA SÓTANO – ESTADO REFORMADO	1:400
9		PLANTA SEMISÓTANO - ESTADO REFORMADO	1:400
10		PLANTA BAJA - ESTADO REFORMADO	1:400
11		PLANTA PRIMERA - ESTADO REFORMADO	1:400
12		PLANTA SEGUNDA - ESTADO REFORMADO	1:400
13		PLANTAS TERCERA Y CUARTA – ESTADO REFORMADO	1:400
14		PLANTA CUBIERTA – ESTADO REFORMADO	1:400

A.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.- AGENTES.

1.1.- PROMOTOR.

El autor del encargo es la entidad VIAJES ORQUIDEA, S.L. provista de C.I.F. B-38071759 y representada por D. Cipriano A. Dorta Chávez, provisto de N.I.F. 41.957.143-Z. El domicilio de la citada entidad y de su representante es Calle Richard Yeoward, 1, Puerto de la Cruz.

1.2.- PROYECTISTA.

El autor del presente Estudio Previo es D. Fernando Hernández García, colegiado nº 1290 del COAC, con domicilio profesional en C/ Santo Domingo, 1, piso 1º, puerta 6 (Edificio El Muelle), en el Término Municipal de Puerto de la Cruz, provincia de Santa Cruz de Tenerife.

2.- DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO PREVIO.

2.1.- OBJETO DEL ESTUDIO PREVIO.

El presente Estudio Previo se redacta a los efectos de documentar gráficamente las actuaciones de renovación edificatoria previstas en los Apartamentos La Carabela (3 estrellas) y La Carabela II (2 estrellas) e incluidas en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (PMM-PC). La configuración volumétrica y los datos superficiales establecidos en el mismo podrán ser modificados por los Proyectos Básicos que serán redactados para la obtención de licencia urbanística, respetando en todo caso tanto el programa de necesidades diseñado en el presente Estudio Previo como la normativa urbanística de aplicación y en especial las determinaciones establecidas para esta parcela en el PMM-PC.

2.2.- DATOS DEL EMPLAZAMIENTO.

El establecimiento denominado Apartamentos La Carabela fue autorizado el día 9 de octubre de 1974 en la categoría de 3 estrellas y se encuentra situado en Calle Richard Yeoward, 1, Puerto de la Cruz. Su propietario y explotador es la entidad VIAJES ORQUIDEA, S.L. provista de C.I.F. B-38071759, con domicilio en Calle Richard Yeoward, 1, Puerto de la Cruz, representada por D. Cipriano A. Dorta Chávez. Dicho establecimiento cuenta en la actualidad con una capacidad alojativa de 90 plazas distribuidas en 45 unidades.

El establecimiento denominado Apartamentos La Carabela II fue autorizado el día 16 de noviembre de 1992 en la categoría de 2 estrellas y se encuentra situado en Calle Richard Yeoward, 2, Puerto de la Cruz. Su propietario y explotador es la entidad VIAJES ORQUIDEA, S.L. provista de C.I.F. B-38071759, con domicilio en Calle Richard Yeoward, 1, Puerto de la Cruz, representada por D. Cipriano A. Dorta Chávez. Dicho establecimiento cuenta en la actualidad con una capacidad alojativa de 65 plazas distribuidas en 31 unidades.

2.3.- NORMATIVA APLICABLE.

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación de Puerto de la Cruz (PGO), las Ordenanzas del PGO y las determinaciones del PMM-PC.

Asimismo, se aplicará la normativa sectorial turística de la Comunidad Autónoma Canaria.

Las parcelas en las que se desarrollan los Apartamentos La Carabela y los Apartamentos La Carabela II han sido clasificadas por el PGO como suelo urbano consolidado por la urbanización y calificada como Edificación Abierta (Zona 4), de cinco plantas de altura, con grado 6º y nivel a). El uso característico es el residencial en todas sus categorías y como uso compatible se admite el uso turístico en edificio exclusivo en todas las categorías.

Ambos edificios se encuentran actualmente en situación legal de fuera de ordenación, de acuerdo con lo señalado en la Ley 1/2003, de 25 de abril, ya que incumplen la ocupación y edificabilidad máximas y los retranqueos mínimos a vías y a linderos exigidos por el vigente PGO.

La normativa sectorial que afecta al edificio proyectado es la siguiente:

- Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.
- Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero por el que se regulan los estándares turísticos.
- Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

2.4.- DESARROLLO DEL PROGRAMA.

En el presente Estudio Previo se proponen los siguientes objetivos:

- Transformar los Apartamentos La Carabela y La Carabela II en Hotel La Carabela, de 3 estrellas. Estos dos edificios se encuentran físicamente conectados a través de la zona de recepción, salones, bar y comedor situada en la planta semisótano. Dicha zona común presenta superficie superior a la exigida por el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, para el conjunto de plazas previstas en este hotel de tres estrellas. Esta actuación conlleva la adaptación del establecimiento resultante a las determinaciones del Código Técnico de la Edificación (con especial atención a la accesibilidad, al ahorro de energía, a la salubridad, a la seguridad en caso de incendio y a la seguridad de utilización). Para ello, será necesario llevar a cabo en zonas concretas (que se definirán en el oportuno proyecto básico) una renovación de los acabados verticales y horizontales, las instalaciones y las carpinterías del establecimiento.
- Mantener la configuración volumétrica existente actualmente en ambos edificios, salvo las pequeñas modificaciones de distribución derivadas del cumplimiento de la normativa vigente..
- Introducir en el extremo Norte de la parcela (en el nivel de sótano) una construcción de una planta de altura, alineada a la Calle Richard Yeoward y a la Calzada Martíánez y destinada a albergar servicios generales del hotel.
- Cubrir la piscina existente en el extremo Sur de la parcela con un pabellón acristalado.

El PMM-PC corrige las alineaciones establecidas por el PGO para la Calle Richard Yeoward y la Calzada Martíánez, que afectan a esta parcela de forma innecesaria.

La rehabilitación de estos edificios ha sido diseñada de acuerdo con lo señalado para hoteles de tres estrellas en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento. Además, se han cumplido los estándares de equipamiento establecidos en el art. 7 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

Este Estudio Previo ha sido redactado atendiendo a las exigencias del Código Técnico de Edificación, con especial atención a los Documentos Básicos relativos a la accesibilidad, al ahorro de energía, a la salubridad, a la seguridad en caso de incendio y a la seguridad de utilización.

2.5.- FASES DE OBRA.

En el Proyecto Básico que se redacte para obtención de licencia urbanística se determinarán las distintas fases de esta actuación de renovación edificatoria.

La última fase culminará en el año 2020.

2.6.- SUPERFICIES.

Las superficies construidas de los distintos niveles contemplados en este Estudio Previo han sido recogidas en los siguientes cuadros:

a) ESTADO ACTUAL

APARTAMENTOS LA CARABELA APARTAMENTOS LA CARABELA II			
PLANTA	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	
		REAL	PGO
SEMISÓTANO	1.207,20		
BAJA	1.605,08		
PRIMERA	892,44		
SEGUNDA	465,67		
TERCERA	425,22		
CUARTA	425,22		
CUBIERTA	53,91		
TOTAL	5.074,74	2.725,26	2.668,99

b) ESTADO REFORMADO

HOTEL LA CARABELA			
PLANTA	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	
		REAL	PGO
SÓTANO	196,59		
SEMISÓTANO	1.207,20		
BAJA	1.605,08		
PRIMERA	1.000,68		
SEGUNDA	465,67		
TERCERA	425,22		
CUARTA	425,22		
CUBIERTA	53,91		
TOTAL	5.379,57	2.725,26	2.725,26

2.7.- INCLUSIÓN DE ESTA ACTUACIÓN EN EL PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE PUERTO DE LA CRUZ.

La Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (en adelante Ley 6/2009) previó en su artículo 15 la formulación y aprobación por parte del Gobierno de Canarias de planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico que incluyan actuaciones particulares relativas a proyectos de sustitución, de rehabilitación de la planta alojativa, de la infraestructura turística o a remodelaciones urbanísticas.

Se encuentra actualmente en fase de redacción el documento de aprobación definitiva del PMM-PC, en el que figura esta actuación a los efectos de favorecer su desarrollo.

En el apartado 2 del citado artículo 15 de la Ley 6/2009 se establece que las actuaciones particulares relativas a proyectos de sustitución, de rehabilitación de la planta alojativa, de la infraestructura turística o las remodelaciones urbanísticas que se incluyan en los referidos planes promovidos y aprobados por el Gobierno de Canarias quedan exceptuados de la obtención de licencia municipal y sometidos tan solo al régimen de comunicación previa del inicio de las obras al Ayuntamiento correspondiente.

El presente Estudio Previo se incluye en el PMM-PC como Anexo al Convenio de Renovación y Mejora de la Planta Alojativa a suscribir entre el Consorcio Urbanístico para la Rehabilitación de Puerto de la Cruz y la entidad propietaria de Apartamentos La Carabela y de Apartamentos La Carabela II.

Este Estudio Previo ha sido redactado de acuerdo con las nuevas determinaciones urbanísticas contempladas en el PMM-PC para la parcela en la que se ubica dicho establecimiento turístico.

El PMM-PC contempla para esta parcela una tipología específica caracterizada por los siguientes parámetros urbanísticos:

Zona 4 Tn (Hotel La Carabela):

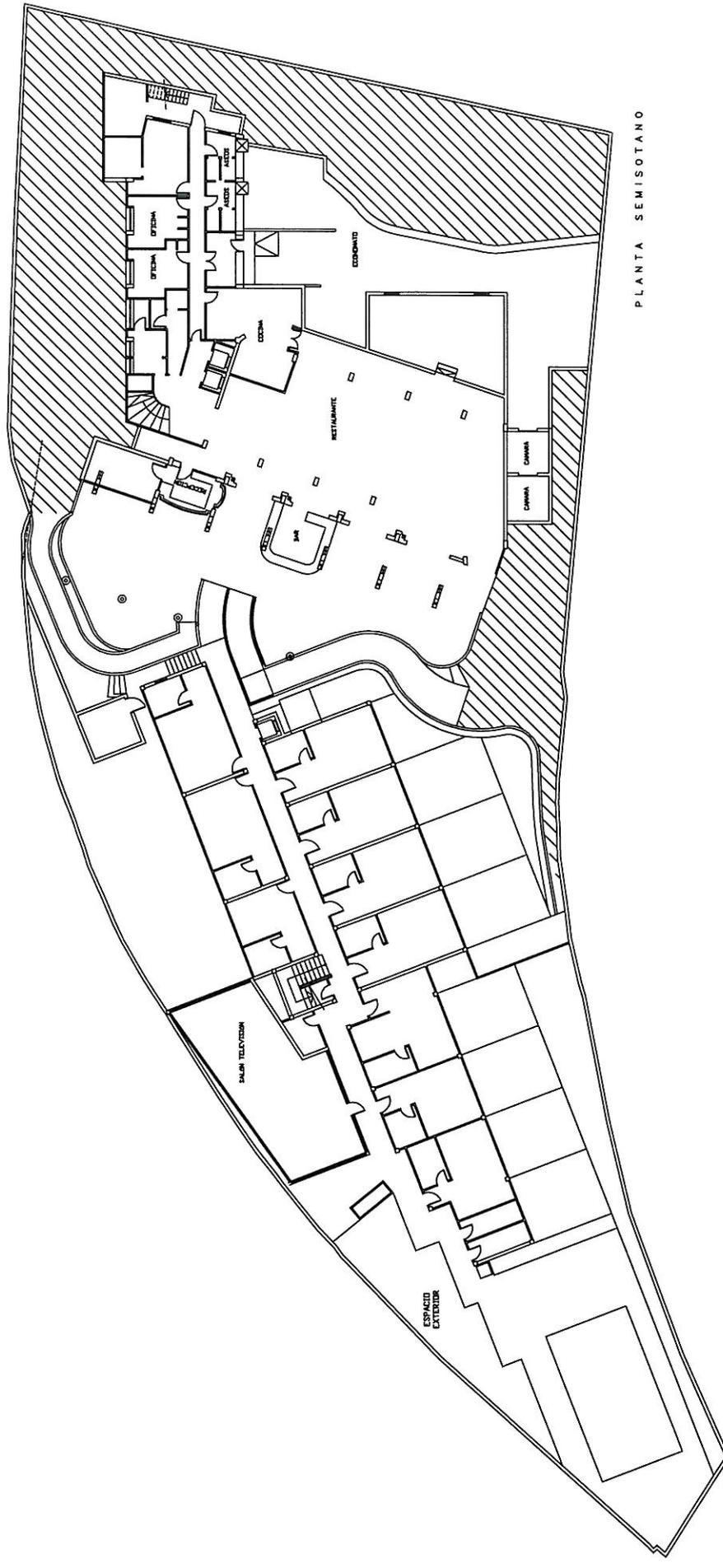
- Parcela mínima: la totalidad de la parcela (2.725,26 m²).
- Separación a linderos: En planta baja y semisótano la edificación podrá alinearse a todos los linderos o separarse de los mismos una distancia libre. En el resto de plantas se separará de dichos linderos una distancia mínima de 4,00 m.
- Superficie ocupable: 70%
- Densidad: 17,50 m² / persona.
- Coeficiente de edificabilidad neto de parcela: Dos metros cuadrados de edificabilidad por cada metro cuadrado de parcela (2,00 m²/m²s).
- Altura de la edificación: Cinco (5) plantas (18,50 m.)
- Uso principal: Turístico (hotelero en categoría mínima de 3 estrellas).
- Uso compatible: Servicios terciarios (clase de comercio en categoría 4^a).

B.- AVANCE DE PRESUPUESTO

El Presupuesto de Ejecución Material estimado para esta actuación asciende a la cantidad de NOVECIENTOS NOVENTA MIL EUROS (990.000 €), lo que equivale a una inversión media de 6.387 € por cada una de las 155 plazas proyectadas en este establecimiento.

Puerto de la Cruz, a 12 de noviembre de 2013.

El Arquitecto:
Fernando Hernández García.



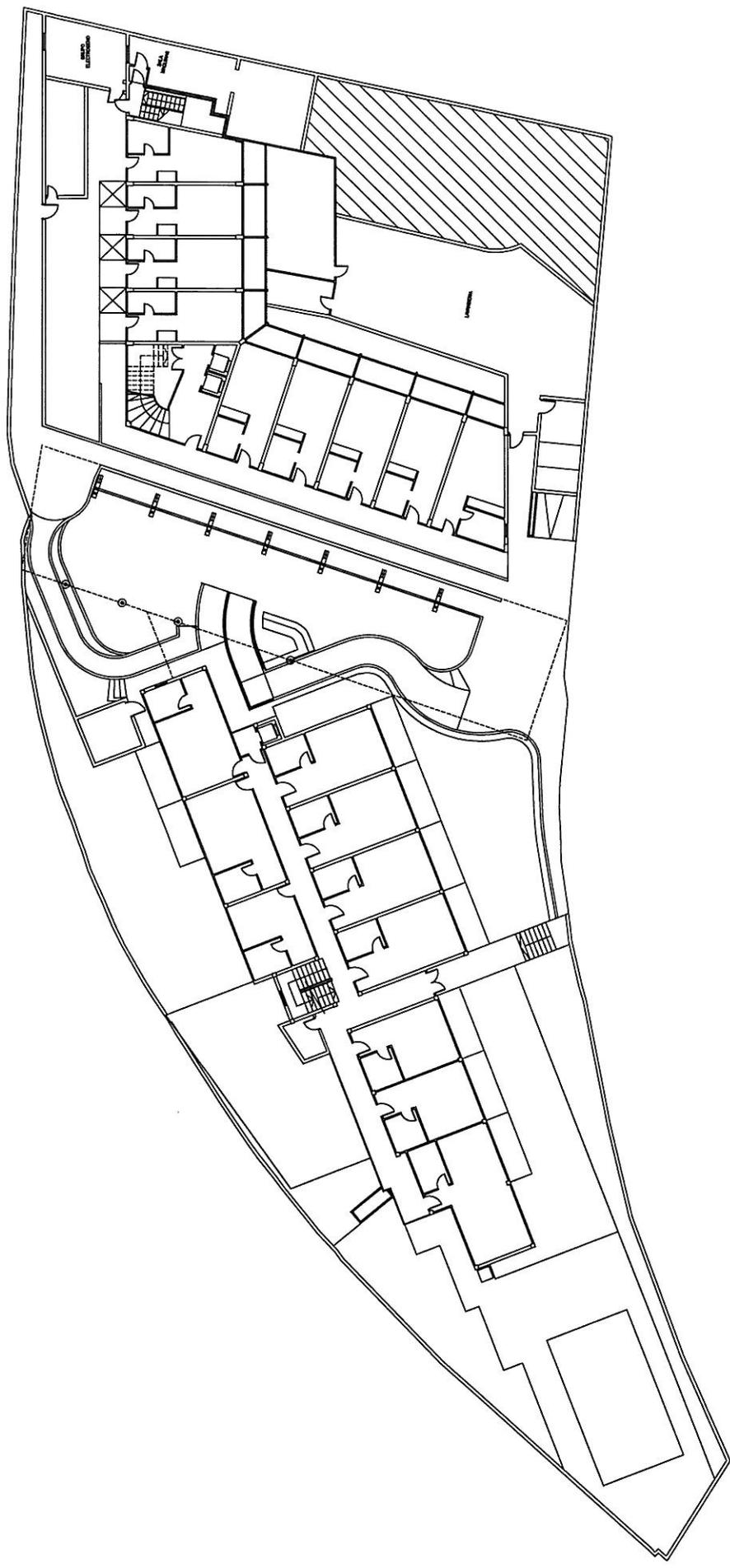
PLANTA SEMISOTANO

PLANTA SEMISOTANO

NOTA: El presente Estudio Previo se redacta a los efectos de documentar gráficamente las actuaciones de renovación edificatoria previstas en esta parcela e incluidas en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (PMM-PC). La configuración volumétrica y los datos superficiales establecidos en el mismo podrán ser modificados por el Proyecto Básico que será redactado para la obtención de licencia urbanística, respetando en todo caso tanto el programa de necesidades diseñado en el presente Estudio Previo como la normativa urbanística de aplicación y en especial las determinaciones establecidas para esta parcela en el PMM-PC.

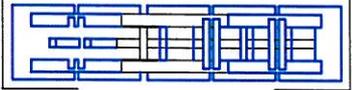


PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS LA CARABELA Y APARTAMENTOS LA CARABELA II	
SITUACION: C/ RICHARD YEOWARD, 1 Y CALZADA MARTIANEZ.	
EXPEDIENTE: N.º 2.008	FECHA: NOVIEMBRE 2013
PLANO DE: PLANTA SEMISOTANO ESTADO ACTUAL	
PROMOTOR: VIAJES ORQUIDEA, S.L.	
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA <small>T.M. Puerto de la Cruz - 38400 C/ Santa Domingo 111 - Pta 1ª - Puerto de la Cruz - Tel.: 922344118 Email: fherndezgarcia@gmail.com</small>	
ESCALA: 1-400	PLANO: 02

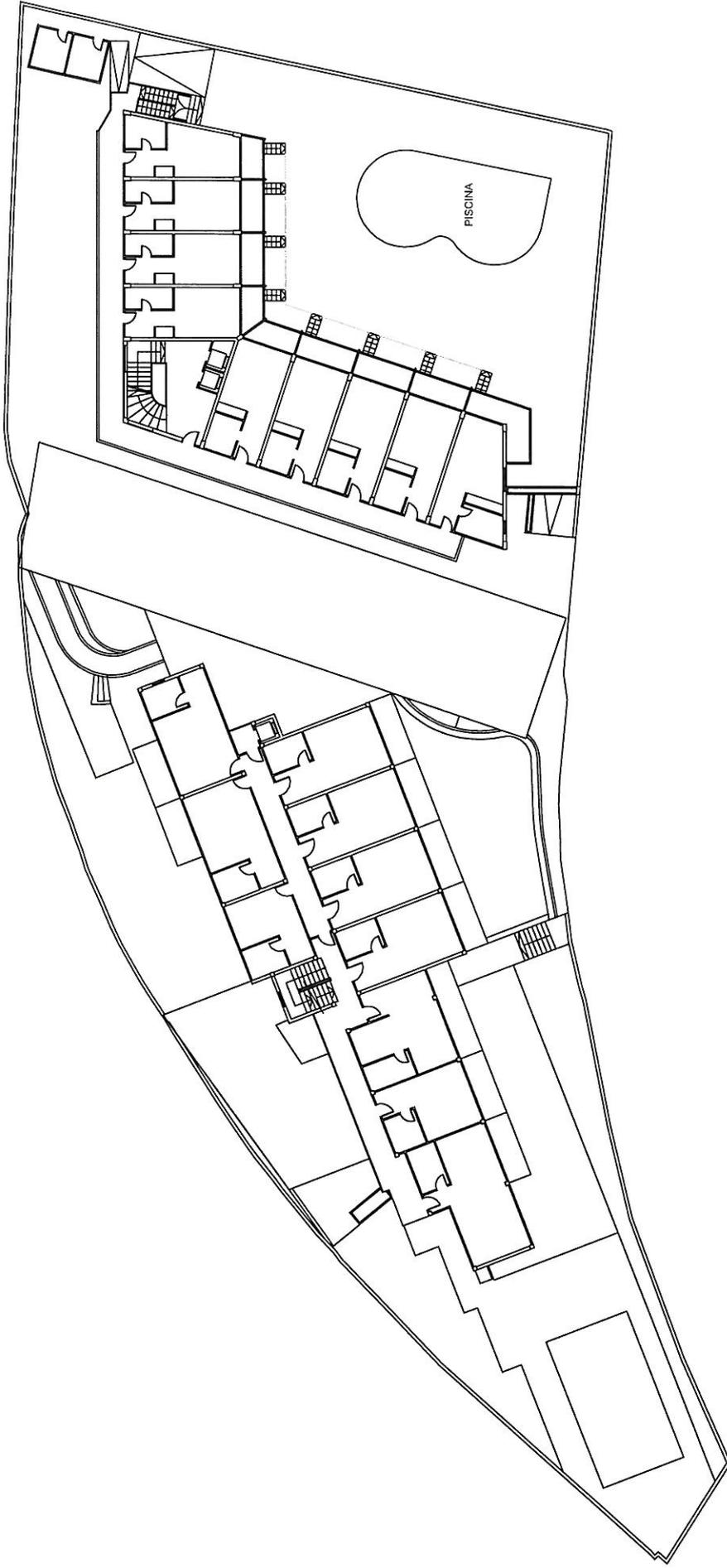


PLANTA BAJA

NOTA: El presente Estudio Previo se redacta a los efectos de documentar gráficamente las actuaciones de renovación edificatoria previstas en esta parcela e incluidas en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (PMM-PC). La configuración volumétrica y los datos superficiales establecidos en el mismo podrán ser modificados por el Proyecto Básico que será redactado para la obtención de licencia urbanística, respetando en todo caso tanto el programa de necesidades diseñado en el presente Estudio Previo como la normativa urbanística de aplicación y en especial las determinaciones establecidas para esta parcela en el PMM-PC.

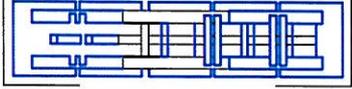


PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS LA CARABELA Y APARTAMENTOS LA CARABELA II	ESTADISTICA: 13.008
SITUACION: C/RICHARD YEOWARD, 1 Y CALZADA MARTIANEZ.	FECHA: NOVIEMBRE 2013
PLANO DE: PLANTA BAJA ESTADO ACTUAL	ESCALA: 1-400
PROMOTOR: VIAJES ORQUIDEA, S.L.	PLANO: 03
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA	Tel.: 92284118 C/ Sordo Domingo nº1 - Pto 1º - Puerto R.
E-mail: fherndez@orquidea.com	



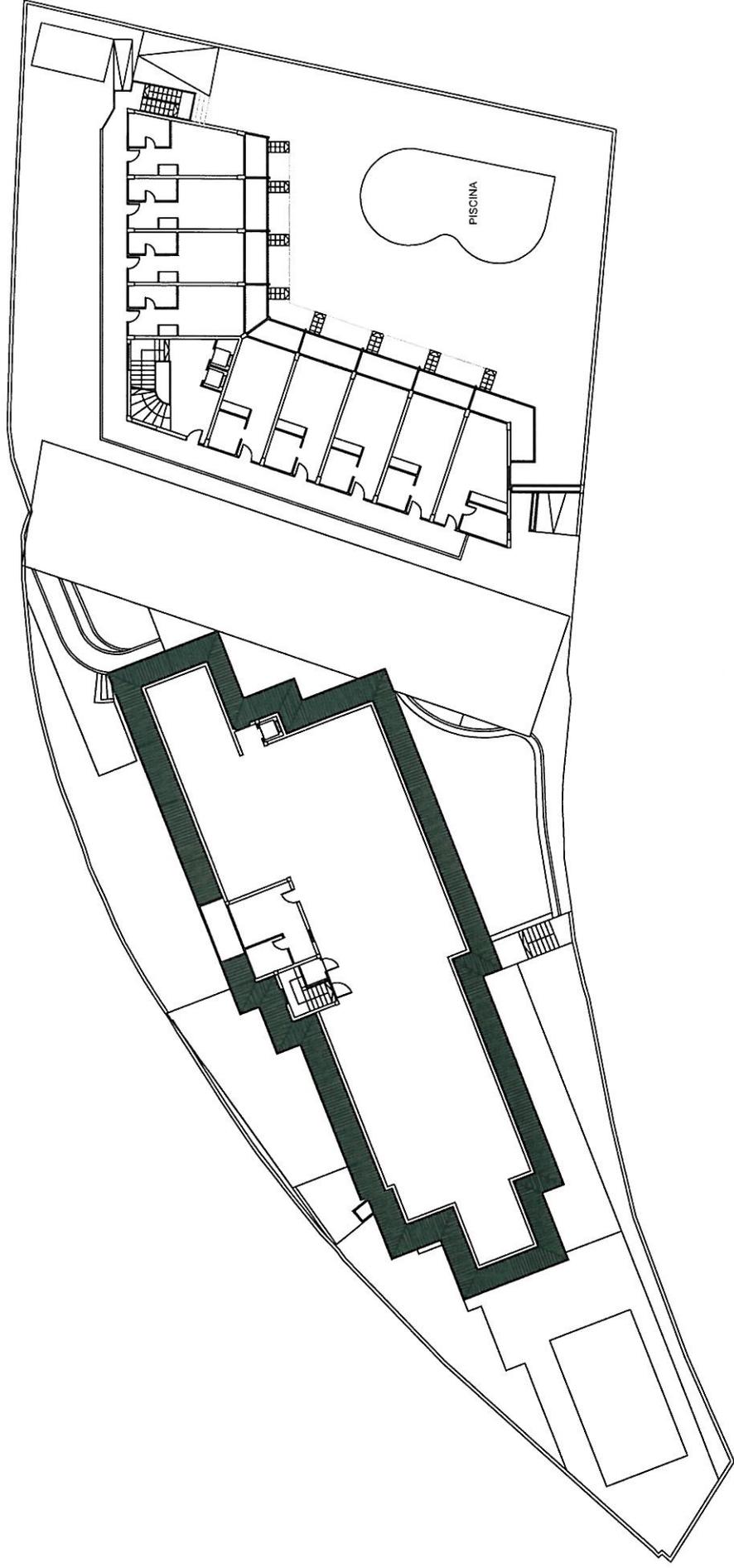
PLANTA 1ª

NOTA: El presente Estudio Previo se redacta a los efectos de documentar gráficamente las actuaciones de renovación edificatoria previstas en esta parcela e incluidas en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (PMM-PC). La configuración volumétrica y los datos superficiales establecidos en el mismo podrán ser modificados por el Proyecto Básico que será redactado para la obtención de licencia urbanística, respetando en todo caso tanto el programa de necesidades diseñado en el presente Estudio Previo como la normativa urbanística de aplicación y en especial las determinaciones establecidas para esta parcela en el PMM-PC.



PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS LA CARABELA Y APARTAMENTOS LA CARABELA II	SITUACION: C/ RICHARD YEOWARD, 1 Y CALZADA MARTIAÑEZ.
EXPEDIENTE N.º 0008 1.ª CLASE NOVIEMBRE 2013	ESCALA 1-400
PLANO DE: PLANTA 1ª ESTADO ACTUAL	PROMOTOR: VIAJES ORQUIDEA, S.L.
ARQUITECTO: T.M. Puerto de la Cruz - 35400 C/ Santa Domingo nº1 - Piso 1º - Puerta 6	ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA Tef. 922364118 Email: fherqualeto@gmail.com
	PLANO 04

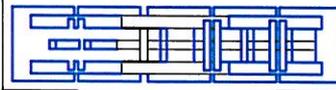


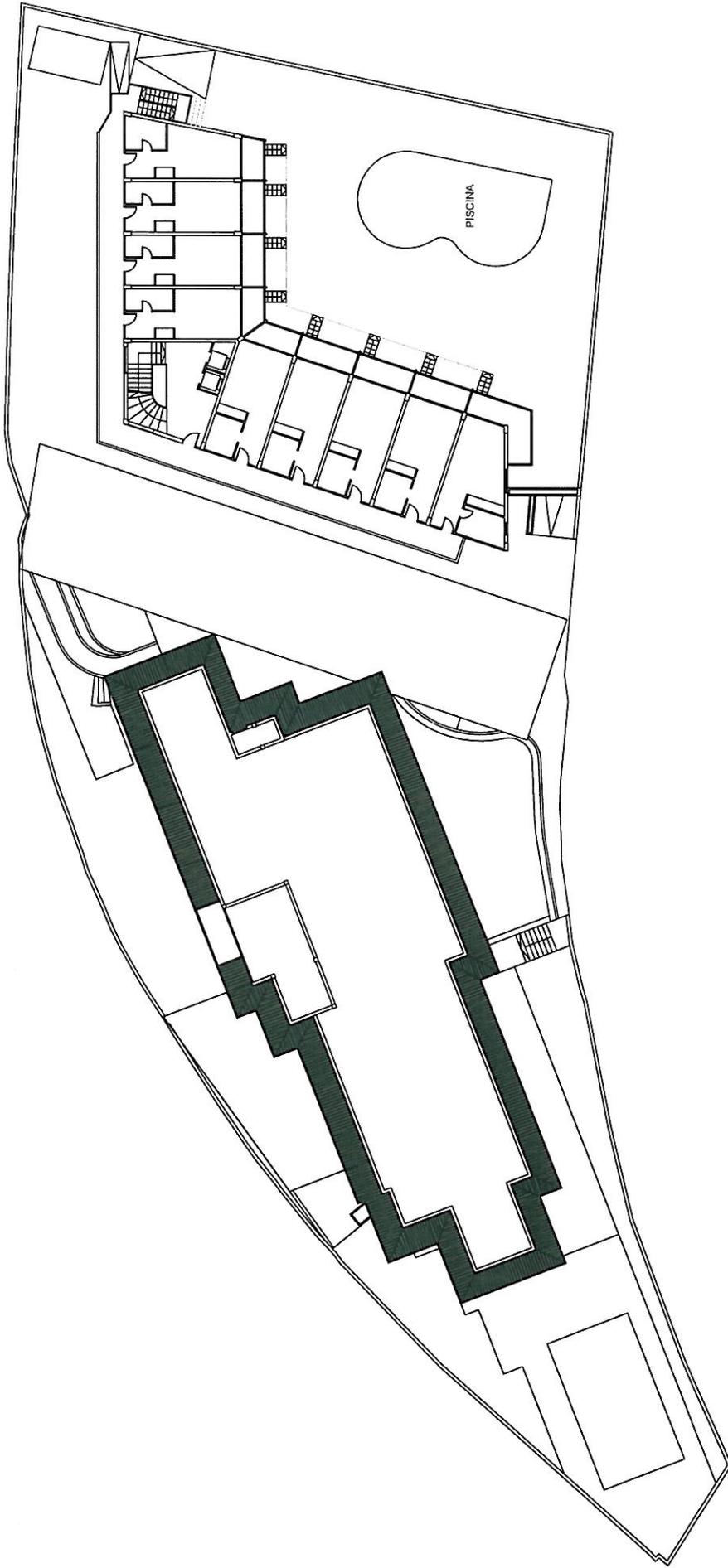


PLANTA 2ª

NOTA: El presente Estudio Previo se redacta a los efectos de documentar gráficamente las actuaciones de renovación edificatoria previstas en esta parcela e incluidas en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (PMM-PC). La configuración volumétrica y los datos superficiales establecidos en el mismo podrán ser modificados por el Proyecto Básico que será redactado para la obtención de licencia urbanística, respetando en todo caso tanto el programa de necesidades diseñado en el presente Estudio Previo como la normativa urbanística de aplicación y en especial las determinaciones establecidas para esta parcela en el PMM-PC.

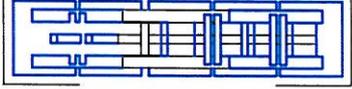
PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS LA CARABELA Y APARTAMENTOS LA CARABELA II	
SITUACION: C/ RICHARD YEOWARD, 1 Y CALZADA MARTIANEZ.	
PLANO DE: PLANTA 2ª ESTADO ACTUAL	PROYECTANTE: T. M. TORRES 1ª C.M.A. NOVIEMBRE 2013
PROMOTOR: VIAJES ORQUIDEA, S.L.	ESCALA: 1-400
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA T.M. Puerto de la Cruz - 38400 C/ Santa Dominga 11 - Piso 1º - Puerta 6	
Email: fhnarquitecto@gmail.com Telf: 922384118	
PLANO 05	



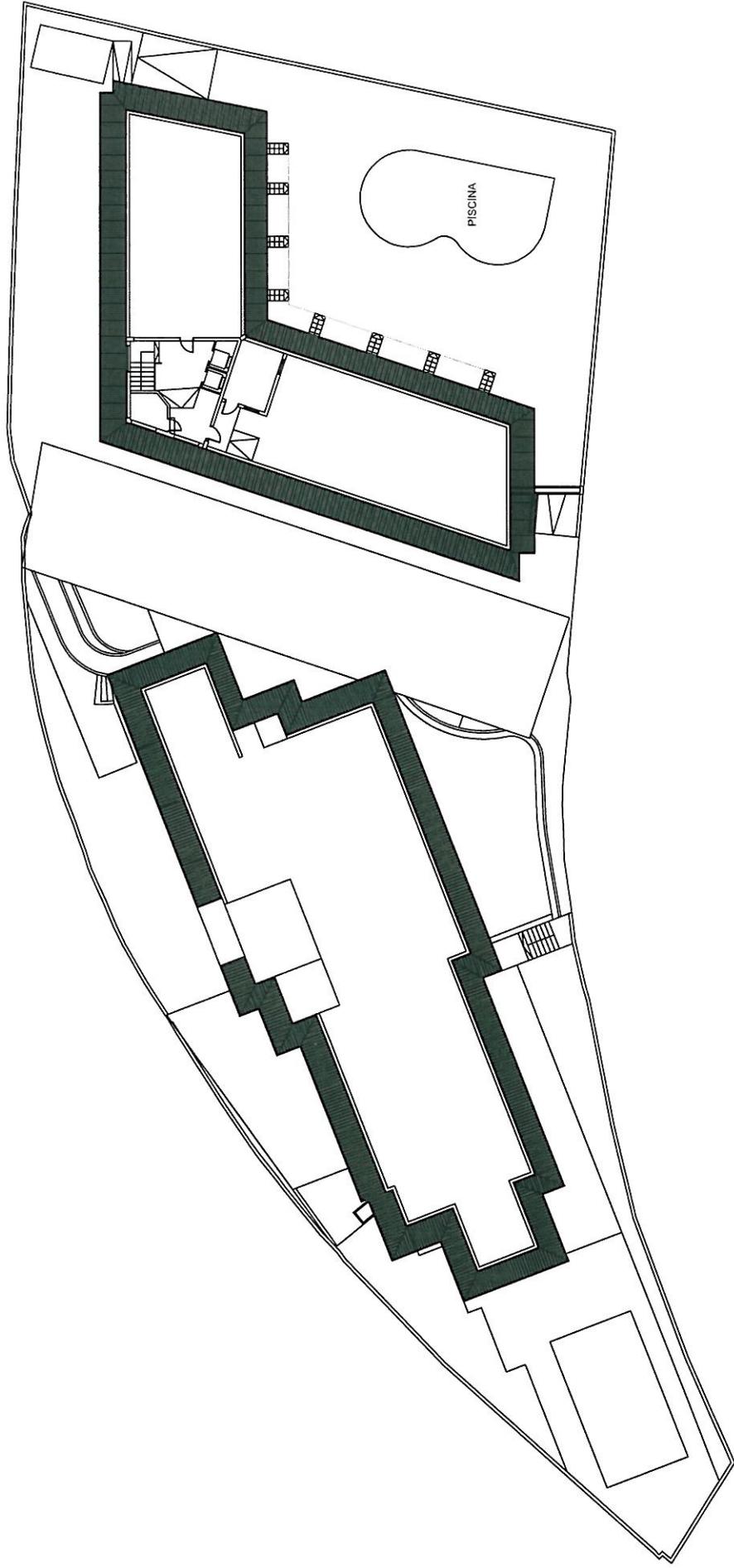


PLANTA 3ª Y 4ª

NOTA: El presente Estudio Previo se redacta a los efectos de documentar gráficamente las actuaciones de renovación edificatoria previstas en esta parcela e incluidas en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (PMM-PC). La configuración volumétrica y los datos superficiales establecidos en el mismo podrán ser modificados por el Proyecto Básico que será redactado para la obtención de licencia urbanística, respetando en todo caso tanto el programa de necesidades diseñado en el presente Estudio Previo como la normativa urbanística de aplicación y en especial las determinaciones establecidas para esta parcela en el PMM-PC.



PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS LA CARABELA Y APARTAMENTOS LA CARABELA II	
SITUACION: C/ RICHARD YEOWARD, 1 Y CALZADA MARTIANEZ.	
PLANO DE: PLANTA 3ª Y 4ª ESTADO ACTUAL	PRESCRIPCIÓN: N.º: 15.100/13 FECHA: NOVIEMBRE 2013
PROMOTOR: VIAJES ORQUIDEA, S.L.	ESCALA: 1-400
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA <small>T.M. Puerto de la Cruz - 35409 C/ Santa Dominga nº1 - Piso 1º - Puerto 6</small>	PLANO: 06 <small>Tel.: 922324118 Email: fghernandez@gmail.com</small>

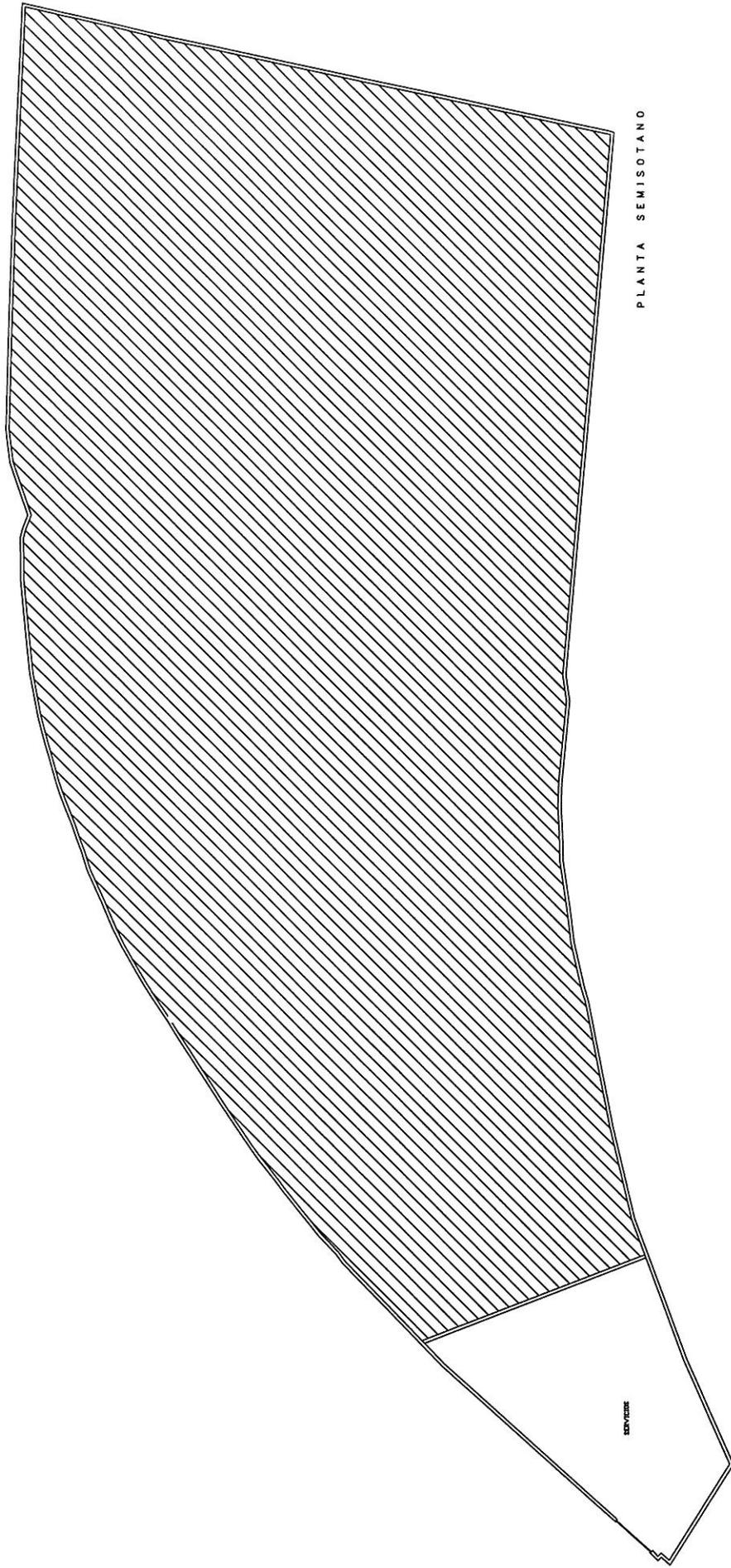


PLANTA CUBIERTA

NOTA: El presente Estudio Previo se redacta a los efectos de documentar gráficamente las actuaciones de renovación edificatoria previstas en esta parcela e incluidas en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (PMM-PC). La configuración volumétrica y los datos superficiales establecidos en el mismo podrán ser modificados por el Proyecto Básico que será redactado para la obtención de licencia urbanística, respetando en todo caso tanto el programa de necesidades diseñado en el presente Estudio Previo como la normativa urbanística de aplicación y en especial las determinaciones establecidas para esta parcela en el PMM-PC.

PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS LA CARABELA Y APARTAMENTOS LA CARABELA II	
SITUACION: C/ RICHARD YEOWARD, 1 Y CALZADA MARTIANEZ.	
PLANO DE: PLANTA CUBIERTA ESTADO ACTUAL	EXPERIENTE: T 3.008 LICIA: NOVIEMBRE 2013
PROMOTOR: VIAJES ORQUIDEA, S.L.	ESCALA: 1-400
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA <small>T.M. Puerto de la Cruz - 35400 C/ Sanlo Domingo 11 - Piso 1º - Puerto 6</small>	
PLANO 07	

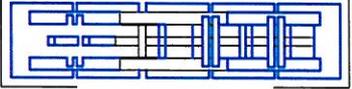




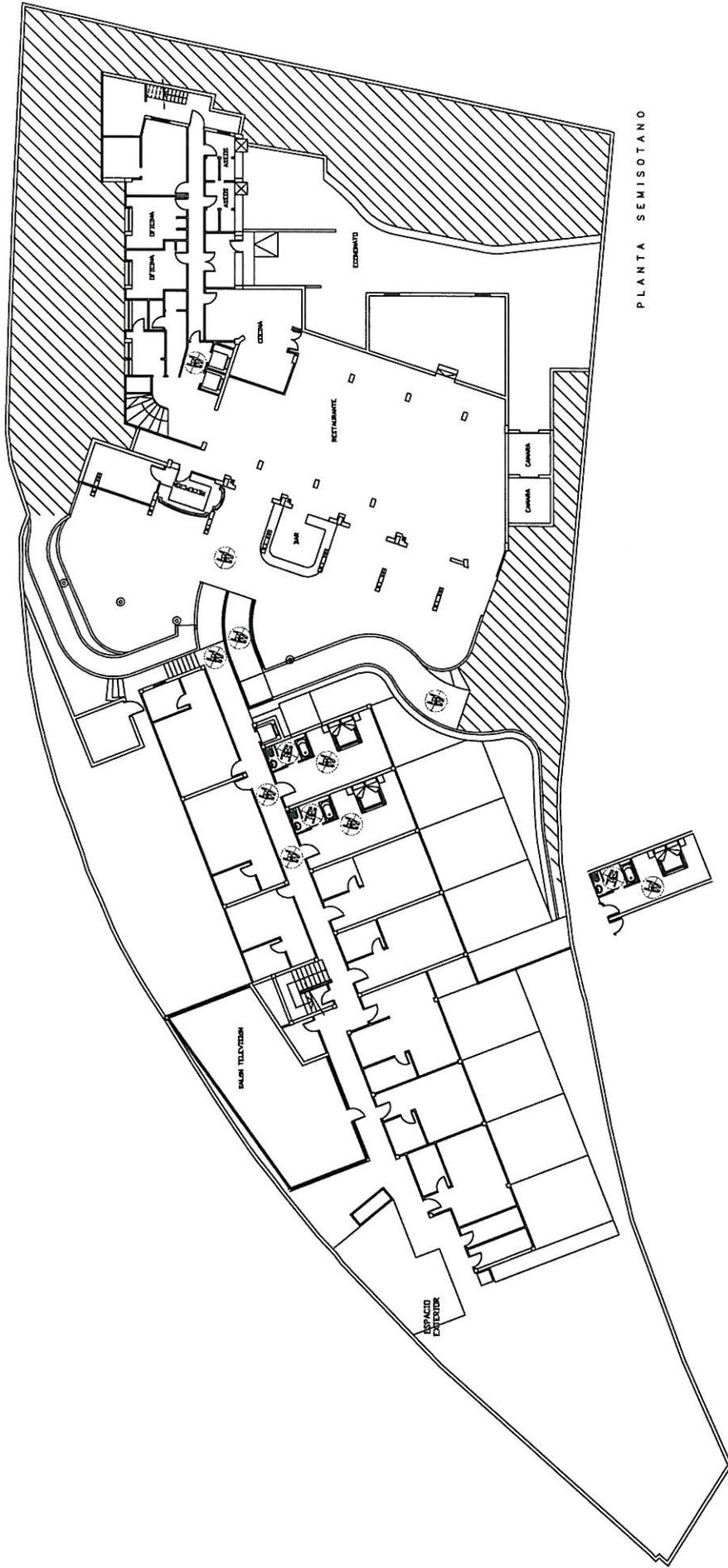
PLANTA SEMISOTANO

PLANTA SOTANO

NOTA: El presente Estudio Previo se redacta a los efectos de documentar gráficamente las actuaciones de renovación edificatoria previstas en esta parcela e incluidas en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (PMM-PC). La configuración volumétrica y los datos superficiales establecidos en el mismo podrán ser modificados por el Proyecto Básico que será redactado para la obtención de licencia urbanística, respetando en todo caso tanto el programa de necesidades diseñado en el presente Estudio Previo como la normativa urbanística de aplicación y en especial las determinaciones establecidas para esta parcela en el PMM-PC.



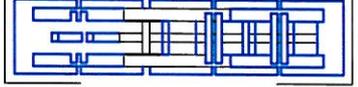
PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS LA CARABELA Y APARTAMENTOS LA CARABELA II	EXPRESENTE 13.008
SITUACION: C/ RICHARD YEOWARD, 1 Y CALZADA MARTIAÑEZ.	FECHA NOVIEMBRE 2013
PLANO DE: PLANTA SOTANO ESTADO REFORMADO	ESCALA 1-400
PROMOTOR: VIJES ORQUIDEA, S.L.	PLANO 08
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA	Tel.: 922384118 E-mail: fhnarquitecto@gmail.com
T.M. Puerto de la Cruz - 35400 C/ Sanjo Domingo 171 - Piso 1º - Puerto 6	



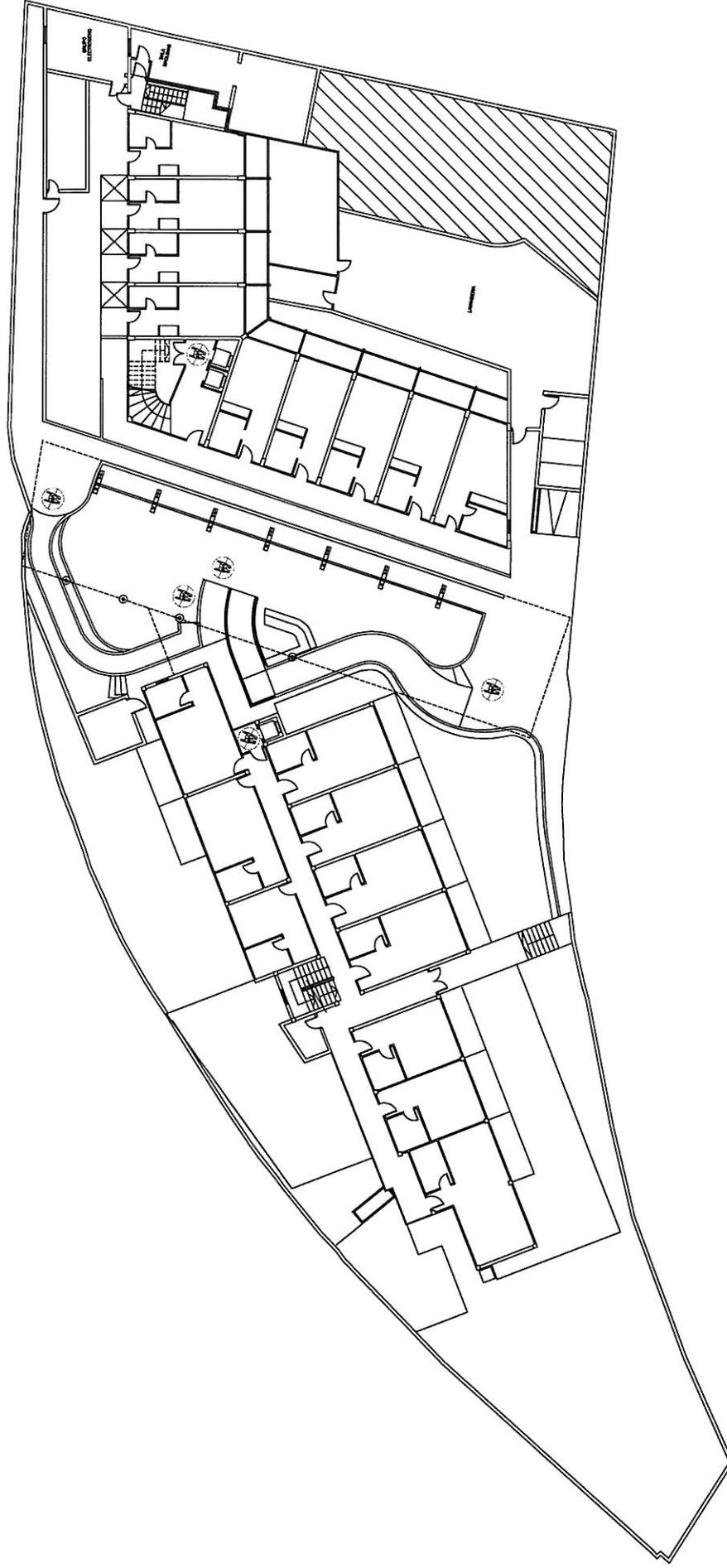
PLANTA SEMISOTANO

PLANTA SEMISOTANO

NOTA: El presente Estudio Previo se redacta a los efectos de documentar gráficamente las actuaciones de renovación edificatoria previstas en esta parcela e incluidas en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (PMM-PC). La configuración volumétrica y los datos superficiales establecidos en el mismo podrán ser modificados por el Proyecto Básico que será redactado para la obtención de licencia urbanística, respetando en todo caso tanto el programa de necesidades diseñado en el presente Estudio Previo como la normativa urbanística de aplicación y en especial las determinaciones establecidas para esta parcela en el PMM-PC.



PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS LA CARABELA Y APARTAMENTOS LA CARABELA II	SITUACION: C/ RICHARD YEOWARD, 1 Y CALZADA MARTIAÑEZ.
EXPEDIENTE 13-008	ESCALA 1-400
PLANO DE: PLANTA SEMISOTANO ESTADO REFORMADO	PROMOTOR: VIAJES ORQUIDEA, S.L.
NOVEMBRE 2013	ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA
PLANO 09	T.M. Puerto de la Cruz - 38400 C/ Santo Domingo nº1 - Piso 1º - Puerta 6 Tel: 922344118 Email: fhnarquitecto@gmail.com

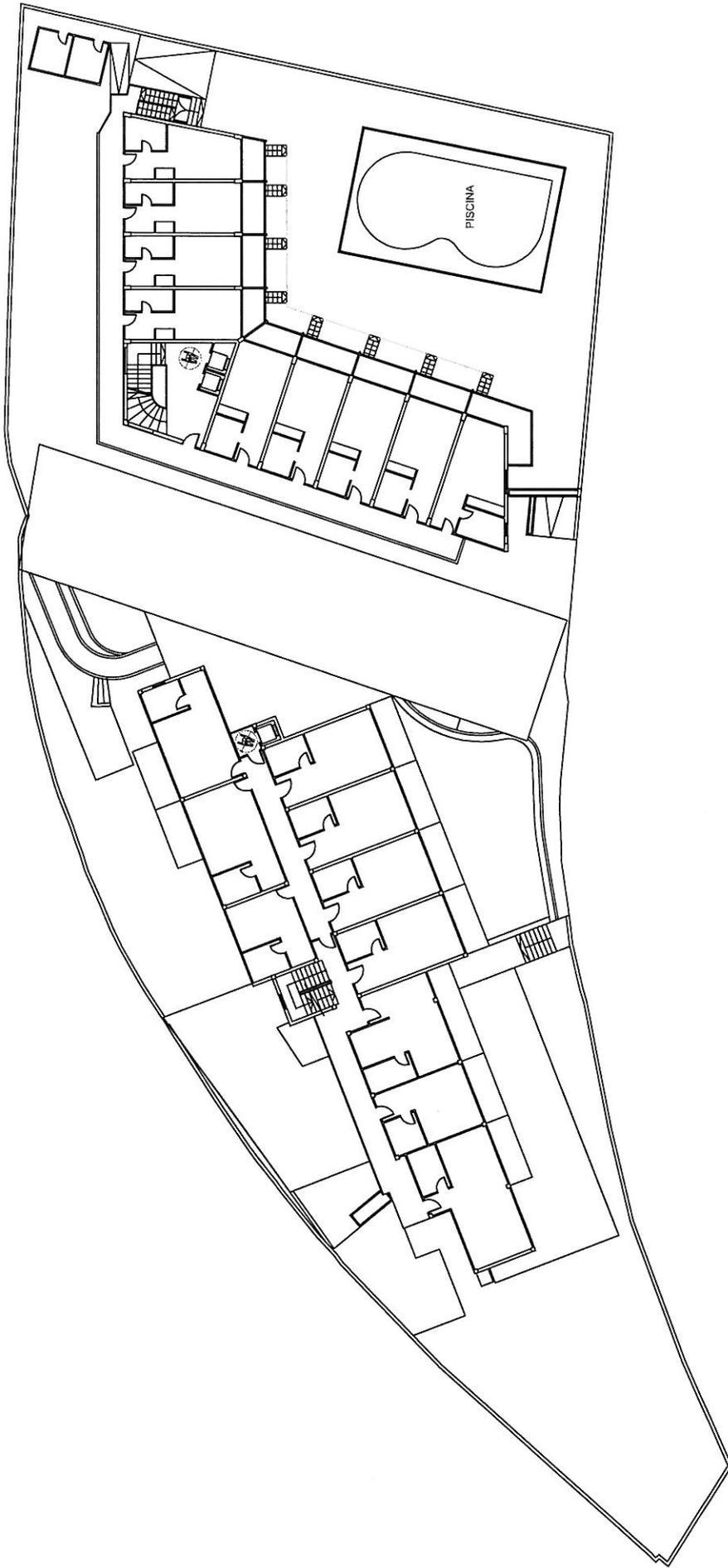


PLANTA BAJA

NOTA: El presente Estudio Previo se redacta a los efectos de documentar gráficamente las actuaciones de renovación edificatoria previstas en esta parcela e incluidas en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (PMM-PC). La configuración volumétrica y los datos superficiales establecidos en el mismo podrán ser modificados por el Proyecto Básico que será redactado para la obtención de licencia urbanística, respetando en todo caso tanto el programa de necesidades diseñado en el presente Estudio Previo como la normativa urbanística de aplicación y en especial las determinaciones establecidas para esta parcela en el PMM-PC.

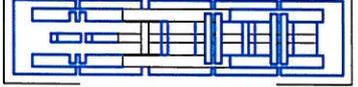


PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS LA CARABELA Y APARTAMENTOS LA CARABELA II	
SITUACION: C/ RICHARD YEOWARD, 1 Y CALZADA MARTIANEZ.	
EXPEDIENTE: T.S.-0018 NOV/EMBRE 2013	PLANO DE: PLANTA BAJA ESTADO REFORMADO
PROMOTOR: VIAJES ORQUIDEA, S.L.	ESCALA: 1-400
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA <small>T.M. Puerto de la Cruz - 38400 C/ Santo Domingo 411 - Piso 1º - Puerta 6 Email: fherquide@igmail.com</small>	PLANO: 10

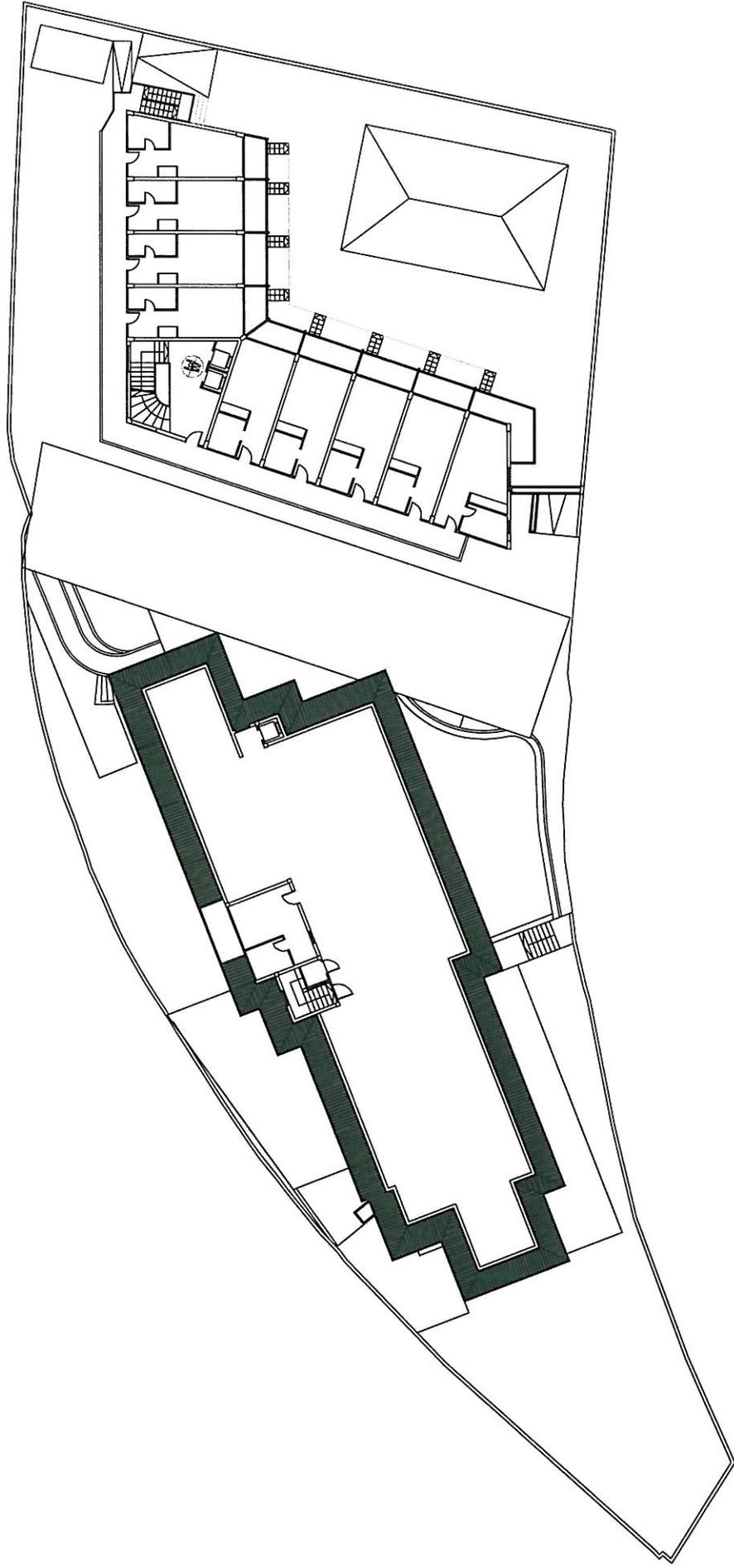


PLANTA 1ª

NOTA: El presente Estudio Previo se redacta a los efectos de documentar gráficamente las actuaciones de renovación edificatoria previstas en esta parcela e incluidas en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (PMM-PC). La configuración volumétrica y los datos superficiales establecidos en el mismo podrán ser modificados por el Proyecto Básico que será redactado para la obtención de licencia urbanística, respetando en todo caso tanto el programa de necesidades diseñado en el presente Estudio Previo como la normativa urbanística de aplicación y en especial las determinaciones establecidas para esta parcela en el PMM-PC.



PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS LA CARABELA Y APARTAMENTOS LA CARABELA II	EXPEDIENTE: 15.0003	FECHA: NOVIEMBRE 2013	ESCALA: 1-400	PLANO: 11
SITUACION: C/ RICHARD YEOWARD, 1 Y CALZADA MARTIAÑEZ.				
PLANO DE: PLANTA 1ª ESTADO REFORMADO				
PROMOTOR: VIAJES ORQUIDEA, S.L.				
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA				
T.M. Puerto de la Cruz - 35400 C/ Santo Domingo nº1 - Piso 1º - Puerta 6 Tel: 922384118 Email: fherquide@opnmail.com				

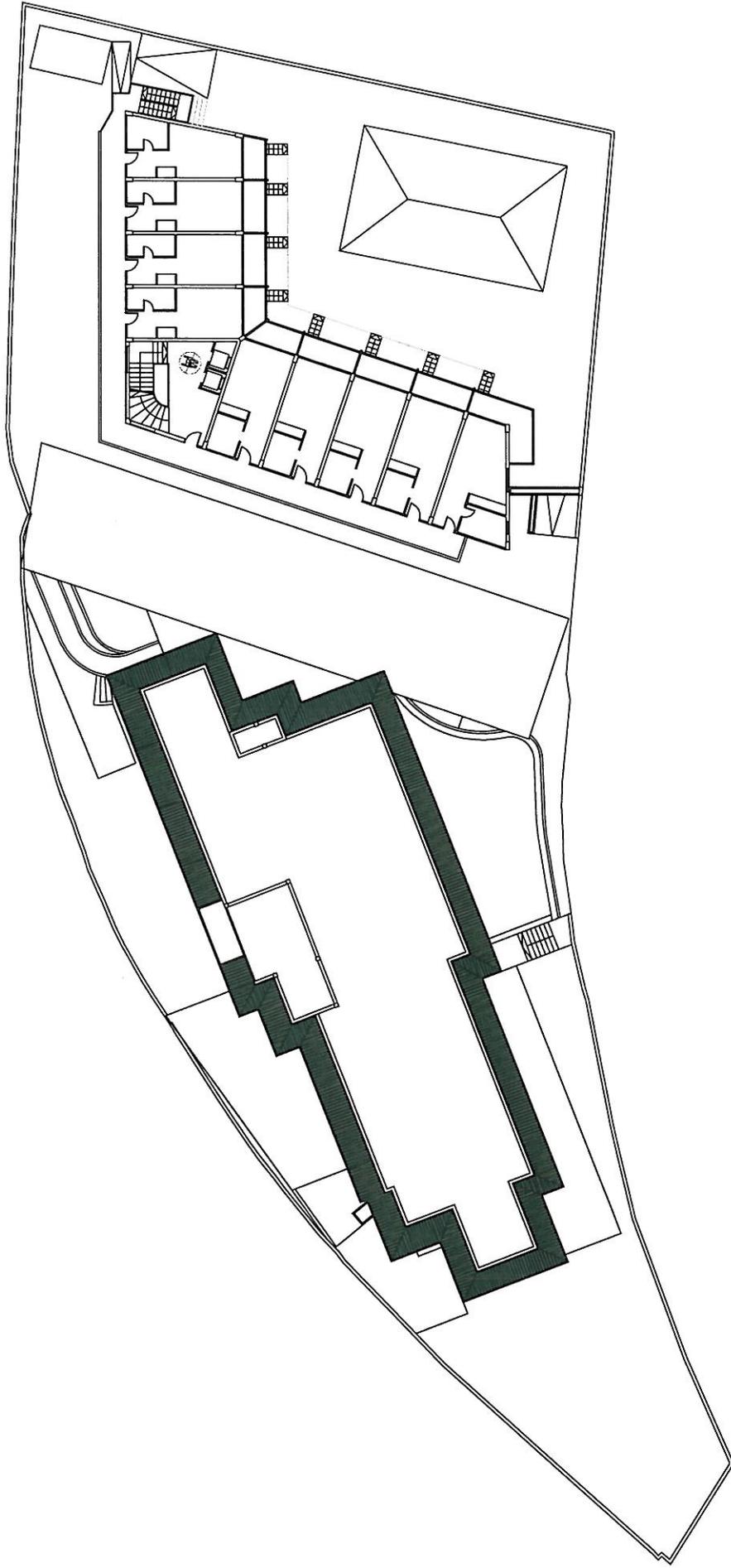


PLANTA 2ª

NOTA: El presente Estudio Previo se redacta a los efectos de documentar gráficamente las actuaciones de renovación edificatoria previstas en esta parcela e incluidas en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (PMM-PC). La configuración volumétrica y los datos superficiales establecidos en el mismo podrán ser modificados por el Proyecto Básico que será redactado para la obtención de licencia urbanística, respetando en todo caso tanto el programa de necesidades diseñado en el presente Estudio Previo como la normativa urbanística de aplicación y en especial las determinaciones establecidas para esta parcela en el PMM-PC.

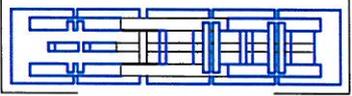
PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS LA CARABELA Y APARTAMENTOS LA CARABELA II	
SITUACION: C/ RICHARD YEOWARD, 1 Y CALZADA MARTIANEZ.	
PLANO DE: PLANTA 2ª ESTADO REFORMADO	EXPEDIENTE: 13.008 FECHA: NOVIEMBRE 2013
PROMOTOR: VIAJES ORQUIDEA, S.L.	ESCALA: 1-400
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA	PLANO: 12
<small>T.M. Puerto de la Cruz - 38400 C/ Santa Domingo s/n - Pta. 1ª - Puerto de la Cruz Tel.: 922384116 Email: fherndezgarcia@gmail.com</small>	



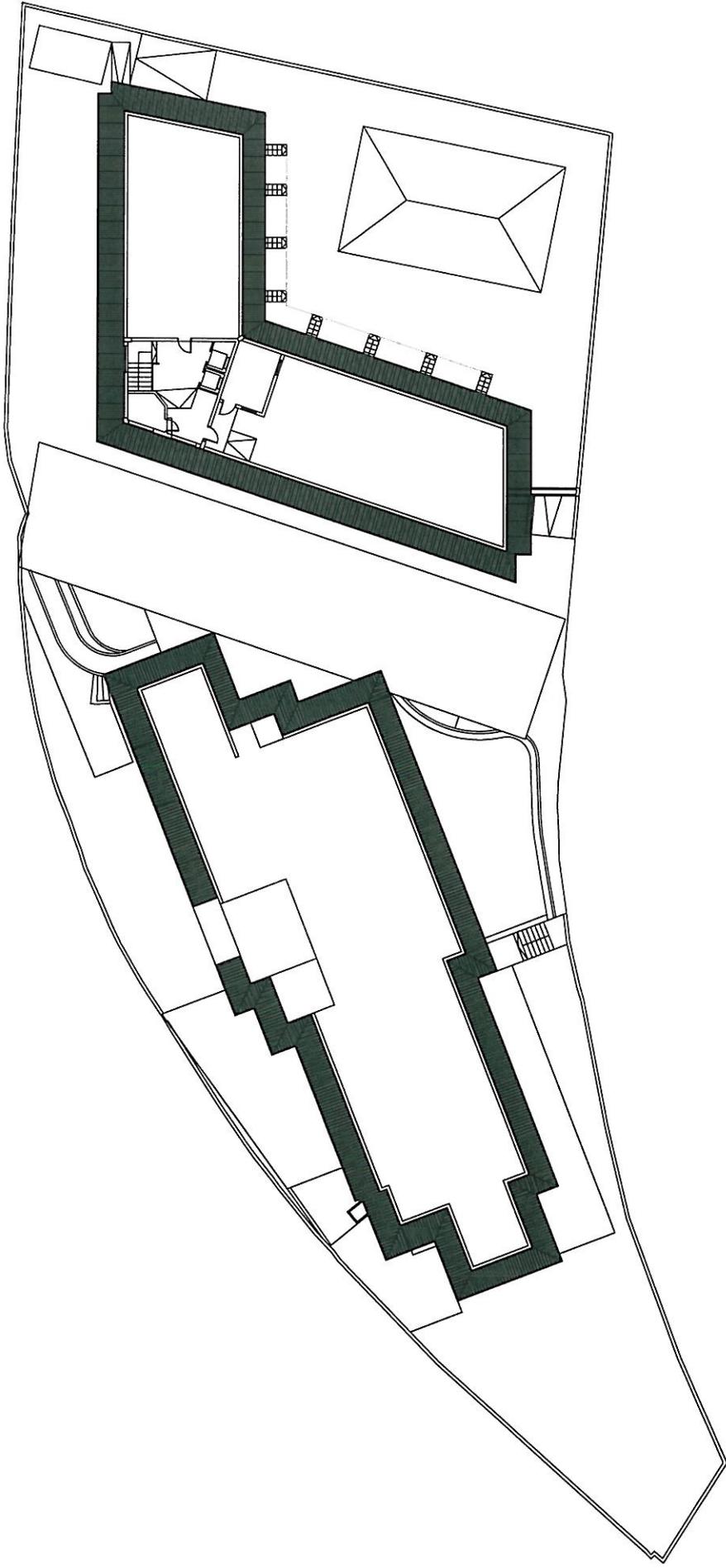


PLANTA 3ª Y 4ª

NOTA: El presente Estudio Previo se redacta a los efectos de documentar gráficamente las actuaciones de renovación edificatoria previstas en esta parcela e incluidas en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (PMM-PC). La configuración volumétrica y los datos superficiales establecidos en el mismo podrán ser modificados por el Proyecto Básico que será redactado para la obtención de licencia urbanística, respetando en todo caso tanto el programa de necesidades diseñado en el presente Estudio Previo como la normativa urbanística de aplicación y en especial las determinaciones establecidas para esta parcela en el PMM-PC.



PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS LA CARABELA Y APARTAMENTOS LA CARABELA II	PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS LA CARABELA Y APARTAMENTOS LA CARABELA II
SITUACION: C/ RICHARD YEOWARD, 1 Y CALZADA MARTIANEZ.	EXPERIENTE: T.3.00.8
	FECHA: NOVIEMBRE 2013
	ESCALA: 1-400
	PLANO DE: PLANTA 3ª Y 4ª ESTADO REFORMADO
	PROMOTOR: VIAJES ORQUIDEA, S.L.
	ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA
	T.M. Puerto de la Cruz - 38400 C/ Santo Domingo 111 - Piso 1º - Puerta 6 Telf: 922344118 Email: fhermandez@orquidea.com
	PLANO: 13



PLANTA CUBIERTA

NOTA: El presente Estudio Previo se redacta a los efectos de documentar gráficamente las actuaciones de renovación edificatoria previstas en esta parcela e incluidas en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (PMM-PC). La configuración volumétrica y los datos superficiales establecidos en el mismo podrán ser modificados por el Proyecto Básico que será redactado para la obtención de licencia urbanística, respetando en todo caso tanto el programa de necesidades diseñado en el presente Estudio Previo como la normativa urbanística de aplicación y en especial las determinaciones establecidas para esta parcela en el PMM-PC.

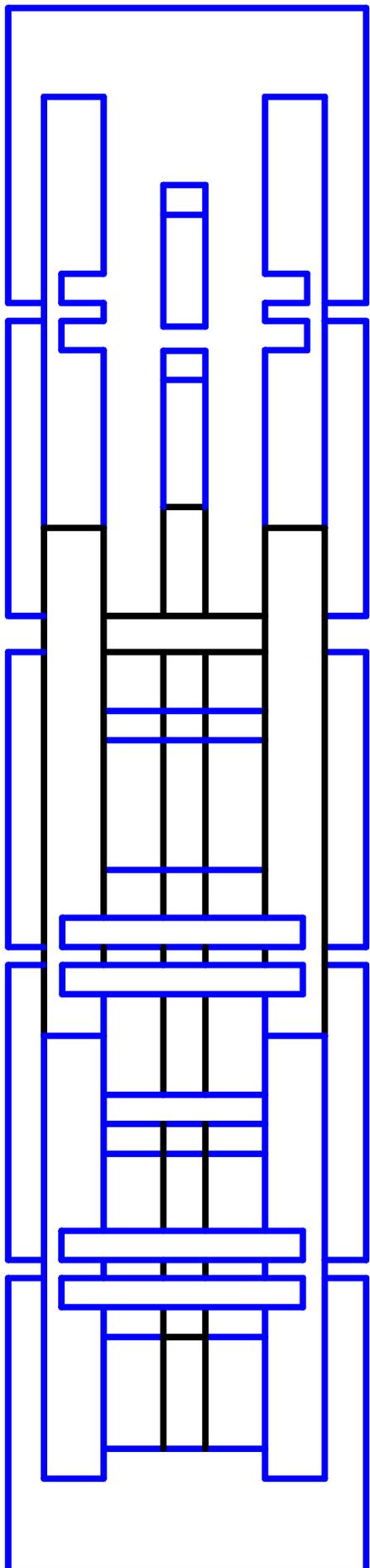


PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS LA CARABELA Y APARTAMENTOS LA CARABELA II	
SITUACION: C/ RICHARD YEOWARD, 1 Y CALZADA MARTIANEZ.	
EXPEDIENTE: 1.3.003	FECHA: NOVIEMBRE 2013
PLANO DE: PLANTA CUBIERTA ESTADO REFORMADO	
PROMOTOR: VIAJES ORQUIDEA, S.L.	
ESCALA: 1-400	
PLANO: 14	
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA <small>T.M. Puerto de la Cruz - 38400 Telf.: 922.384.118 C/ Santa Domingo nº1 - Pta.1ª - Puerto 6 Email: fngarciahb@gmail.com</small>	

**ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACIÓN DE
APARTAMENTOS LA CARABELA Y
APARTAMENTOS LA CARABELA II**

SITUACION:

**CALLE RICHARD YEOWARD, 1 Y 2
Y CALZADA MARTIÁNEZ
38.400 - PUERTO DE LA CRUZ**



PROMOTOR:

VIAJES ORQUIDEA, S.L.

ARQUITECTO:

FERNANDO HERNÁNDEZ GARCIA

C/ Santo Domingo, 1 , 1º-Pta.6, Edificio El Muelle
Puerto de la Cruz – Tenerife
Tel.: 922 38 41 18
Fax.: 922 37 66 49

Colegiado: 1.290
E-mail: fherandez@coactfe.org

INDICE GENERAL DEL PROYECTO

INDICE DE PLANOS.....	4
A.- MEMORIA DESCRIPTIVA.	5
1.- AGENTES.....	5
1.1.- PROMOTOR.....	5
1.2.- PROYECTISTA.....	5
2.- DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO PREVIO.	5
2.1.- OBJETO DEL ESTUDIO PREVIO.	5
2.2.- DATOS DEL EMPLAZAMIENTO.	5
2.3.- NORMATIVA APLICABLE.	5
2.4.- DESARROLLO DEL PROGRAMA.....	6
2.4.- FASES DE OBRA.....	6
2.4.- SUPERFICIES.....	6
2.6.- INCLUSIÓN DE ESTA ACTUACIÓN EN EL PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE PUERTO DE LA CRUZ.....	7
B.- AVANCE DE PRESUPUESTO	8

INDICE DE PLANOS

Nº	CODIGO	TITULO	ESCALA
1		SITUACIÓN	S/P
2		PLANTA SEMISÓTANO - ESTADO ACTUAL	1:400
3		PLANTA BAJA - ESTADO ACTUAL	1:400
4		PLANTA PRIMERA - ESTADO ACTUAL	1:400
5		PLANTA SEGUNDA - ESTADO ACTUAL	1:400
6		PLANTAS TERCERA Y CUARTA – ESTADO ACTUAL	1:400
7		PLANTA CUBIERTA – ESTADO ACTUAL	1:400
8		PLANTA SÓTANO – ESTADO REFORMADO	1:400
9		PLANTA SEMISÓTANO - ESTADO REFORMADO	1:400
10		PLANTA BAJA - ESTADO REFORMADO	1:400
11		PLANTA PRIMERA - ESTADO REFORMADO	1:400
12		PLANTA SEGUNDA - ESTADO REFORMADO	1:400
13		PLANTAS TERCERA Y CUARTA – ESTADO REFORMADO	1:400
14		PLANTA CUBIERTA – ESTADO REFORMADO	1:400

A.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.- AGENTES.

1.1.- PROMOTOR.

El autor del encargo es la entidad VIAJES ORQUIDEA, S.L. provista de C.I.F. B-38071759 y representada por D. Cipriano A. Dorta Chávez, provisto de N.I.F. 41.957.143-Z. El domicilio de la citada entidad y de su representante es Calle Richard Yeoward, 1, Puerto de la Cruz.

1.2.- PROYECTISTA.

El autor del presente Estudio Previo es D. Fernando Hernández García, colegiado nº 1290 del COAC, con domicilio profesional en C/ Santo Domingo, 1, piso 1º, puerta 6 (Edificio El Muelle), en el Término Municipal de Puerto de la Cruz, provincia de Santa Cruz de Tenerife.

2.- DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO PREVIO.

2.1.- OBJETO DEL ESTUDIO PREVIO.

El presente Estudio Previo se redacta a los efectos de documentar gráficamente las actuaciones de renovación edificatoria previstas en los Apartamentos La Carabela (3 estrellas) y La Carabela II (2 estrellas) e incluidas en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (PMM-PC). La configuración volumétrica y los datos superficiales establecidos en el mismo podrán ser modificados por los Proyectos Básicos que serán redactados para la obtención de licencia urbanística, respetando en todo caso tanto el programa de necesidades diseñado en el presente Estudio Previo como la normativa urbanística de aplicación y en especial las determinaciones establecidas para esta parcela en el PMM-PC.

2.2.- DATOS DEL EMPLAZAMIENTO.

El establecimiento denominado Apartamentos La Carabela fue autorizado el día 9 de octubre de 1974 en la categoría de 3 estrellas y se encuentra situado en Calle Richard Yeoward, 1, Puerto de la Cruz. Su propietario y explotador es la entidad VIAJES ORQUIDEA, S.L. provista de C.I.F. B-38071759, con domicilio en Calle Richard Yeoward, 1, Puerto de la Cruz, representada por D. Cipriano A. Dorta Chávez. Dicho establecimiento cuenta en la actualidad con una capacidad alojativa de 90 plazas distribuidas en 45 unidades.

El establecimiento denominado Apartamentos La Carabela II fue autorizado el día 16 de noviembre de 1992 en la categoría de 2 estrellas y se encuentra situado en Calle Richard Yeoward, 2, Puerto de la Cruz. Su propietario y explotador es la entidad VIAJES ORQUIDEA, S.L. provista de C.I.F. B-38071759, con domicilio en Calle Richard Yeoward, 1, Puerto de la Cruz, representada por D. Cipriano A. Dorta Chávez. Dicho establecimiento cuenta en la actualidad con una capacidad alojativa de 65 plazas distribuidas en 31 unidades.

2.3.- NORMATIVA APLICABLE.

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación de Puerto de la Cruz (PGO), las Ordenanzas del PGO y las determinaciones del PMM-PC.

Asimismo, se aplicará la normativa sectorial turística de la Comunidad Autónoma Canaria.

Las parcelas en las que se desarrollan los Apartamentos La Carabela y los Apartamentos La Carabela II han sido clasificadas por el PGO como suelo urbano consolidado por la urbanización y calificada como Edificación Abierta (Zona 4), de cinco plantas de altura, con grado 6º y nivel a). El uso característico es el residencial en todas sus categorías y como uso compatible se admite el uso turístico en edificio exclusivo en todas las categorías.

Ambos edificios se encuentran actualmente en situación legal de consolidación, de acuerdo con lo señalado en la Ley 1/2003, de 25 de abril, ya que fueron ejecutados de acuerdo con lo señalado en las licencias otorgadas por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz, pero incumplen la ocupación y edificabilidad máximas y los retranqueos mínimos a vías y a linderos exigidos por el vigente PGO.

La normativa sectorial que afecta al edificio proyectado es la siguiente:

- Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.
- Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero por el que se regulan los estándares turísticos.
- Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

2.4.- DESARROLLO DEL PROGRAMA.

En el presente Estudio Previo se proponen los siguientes objetivos:

- Transformar los Apartamentos La Carabela y La Carabela II en Hotel La Carabela, de 4 estrellas. Estos dos edificios se encuentran físicamente conectados a través de la zona de recepción, salones, bar y comedor situada en la planta semisótano. Dicha zona común presenta superficie superior a la exigida por el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, para el conjunto de plazas previstas en este hotel de cuatro estrellas. Esta actuación conlleva la adaptación del establecimiento resultante a las determinaciones del Código Técnico de la Edificación (con especial atención a la accesibilidad, al ahorro de energía, a la salubridad, a la seguridad en caso de incendio y a la seguridad de utilización). Para ello, será necesario llevar a cabo en zonas concretas (que se definirán en el oportuno proyecto básico) una renovación de los acabados verticales y horizontales, las instalaciones y las carpinterías del establecimiento.
- Mantener la configuración volumétrica existente actualmente en ambos edificios, salvo las pequeñas modificaciones de distribución derivadas del cumplimiento de la normativa vigente..
- Introducir en el extremo Norte de la parcela (en el nivel de sótano) una construcción de una planta de altura, alineada a la Calle Richard Yeoward y a la Calzada Martiánez y destinada a albergar servicios generales del hotel.
- Cubrir la piscina existente en el extremo Sur de la parcela con un pabellón acristalado.

El PMM-PC corrige las alineaciones establecidas por el PGO para la Calle Richard Yeoward y la Calzada Martiánez, que afectan a esta parcela de forma innecesaria.

La rehabilitación de estos edificios ha sido diseñada de acuerdo con lo señalado para hoteles de cuatro estrellas en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento. Además, se han cumplido los estándares de equipamiento establecidos en el art. 7 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

Este Estudio Previo ha sido redactado atendiendo a las exigencias del Código Técnico de Edificación, con especial atención a los Documentos Básicos relativos a la accesibilidad, al ahorro de energía, a la salubridad, a la seguridad en caso de incendio y a la seguridad de utilización.

2.5.- FASES DE OBRA.

En el Proyecto Básico que se redacte para obtención de licencia urbanística se determinarán las distintas fases de esta actuación de renovación edificatoria.

La última fase culminará en el año 2020.

2.6.- SUPERFICIES.

Las superficies construidas de los distintos niveles contemplados en este Estudio Previo han sido recogidas en los siguientes cuadros:

a) ESTADO ACTUAL

APARTAMENTOS LA CARABELA APARTAMENTOS LA CARABELA II			
PLANTA	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2c)	SUPERFICIE DE SUELO (m2s)	
		REAL	PGO
SEMISÓTANO	1.207,20		
BAJA	1.605,08		
PRIMERA	892,44		
SEGUNDA	465,67		
TERCERA	425,22		
CUARTA	425,22		
CUBIERTA	53,91		
TOTAL	5.074,74	2.725,26	2.668,99

b) ESTADO REFORMADO

HOTEL LA CARABELA			
PLANTA	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2c)	SUPERFICIE DE SUELO (m2s)	
		REAL	PGO
SÓTANO	196,59		
SEMISÓTANO	1.207,20		
BAJA	1.605,08		
PRIMERA	1.000,68		
SEGUNDA	465,67		
TERCERA	425,22		
CUARTA	425,22		
CUBIERTA	53,91		
TOTAL	5.379,57	2.725,26	2.725,26

2.7.- INCLUSIÓN DE ESTA ACTUACIÓN EN EL PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE PUERTO DE LA CRUZ.

La Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (en adelante Ley 6/2009) previó en su artículo 15 la formulación y aprobación por parte del Gobierno de Canarias de planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico que incluyan actuaciones particulares relativas a proyectos de sustitución, de rehabilitación de la planta alojativa, de la infraestructura turística o a remodelaciones urbanísticas.

Se encuentra actualmente en fase de redacción el documento de aprobación definitiva del PMM-PC, en el que figura esta actuación a los efectos de favorecer su desarrollo.

En el apartado 2 del citado artículo 15 de la Ley 6/2009 se establece que las actuaciones particulares relativas a proyectos de sustitución, de rehabilitación de la planta alojativa, de la infraestructura turística o las remodelaciones urbanísticas que se incluyan en los referidos planes promovidos y aprobados por el Gobierno de Canarias quedan exceptuados de la obtención de licencia municipal y sometidos tan solo al régimen de comunicación previa del inicio de las obras al Ayuntamiento correspondiente.

El presente Estudio Previo se incluye en el PMM-PC como Anexo al Convenio de Renovación y Mejora de la Planta Alojativa a suscribir entre el Consorcio Urbanístico para la Rehabilitación de Puerto de la Cruz y la entidad propietaria de Apartamentos La Carabela y de Apartamentos La Carabela II.

Este Estudio Previo ha sido redactado de acuerdo con las nuevas determinaciones urbanísticas contempladas en el PMM-PC para la parcela en la que se ubica dicho establecimiento turístico.

El PMM-PC contempla para esta parcela una tipología específica caracterizada por los siguientes parámetros urbanísticos:

Zona 4 6ª (*) Hotel La Carabela:

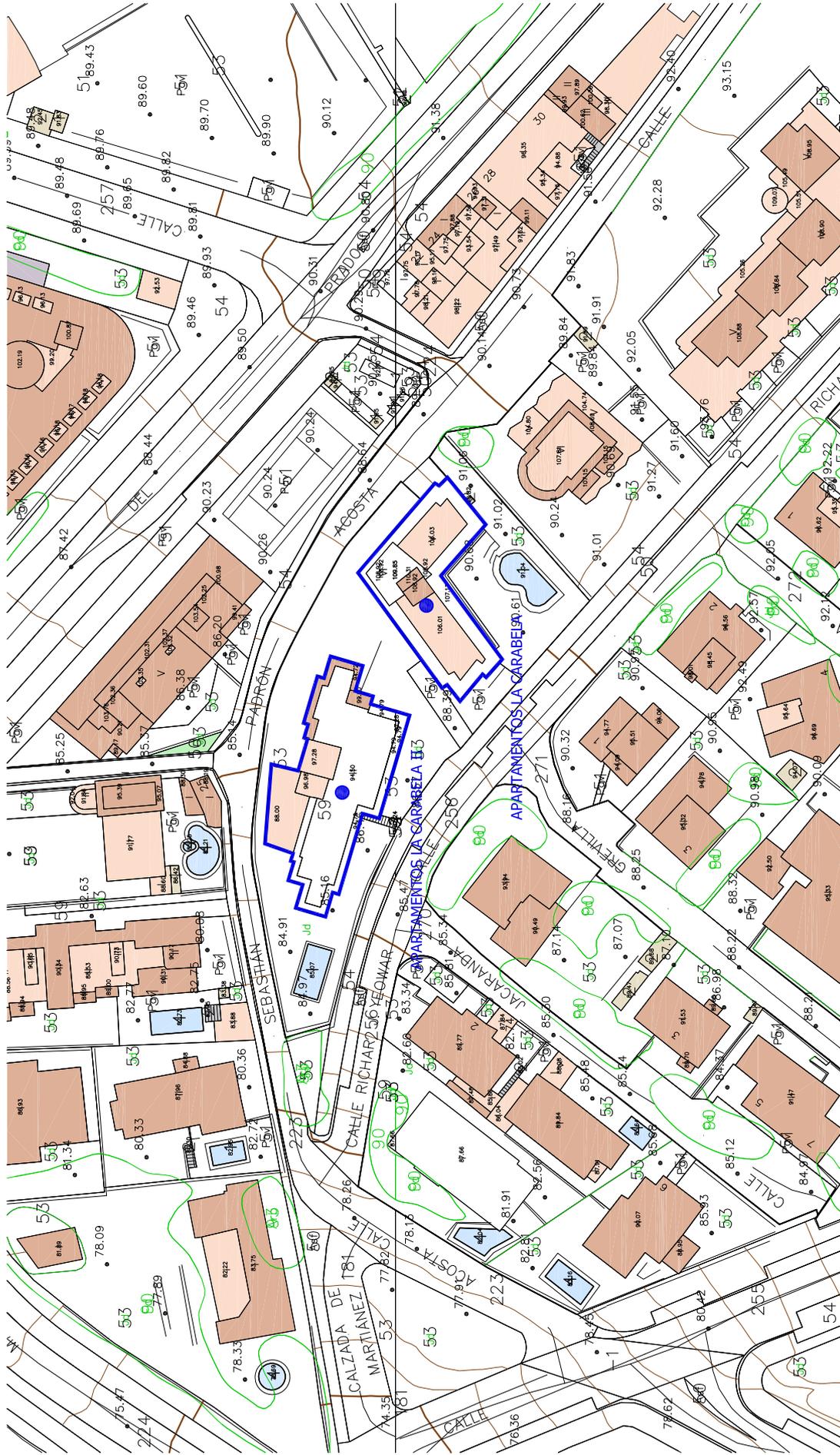
- Parcela mínima: la totalidad de la parcela (2.725,26 m²).
- Separación a linderos: En planta baja y semisótano la edificación podrá alinearse a todos los linderos o separarse de los mismos una distancia libre. En el resto de plantas se separará de dichos linderos una distancia mínima de 4,00 m.
- Superficie ocupable: 70%
- Densidad: 17,50 m² / persona.
- Coeficiente de edificabilidad neto de parcela: Dos metros cuadrados de edificabilidad por cada metro cuadrado de parcela (2,00 m²/m²s).
- Altura de la edificación: Cinco (5) plantas (18,50 m.)
- Uso principal: Turístico (hotelero en categoría mínima de 4 estrellas).
- Uso compatible: Servicios terciarios (comercio en categoría 4ª y salas de reunión en categoría 3ª).

B.- AVANCE DE PRESUPUESTO

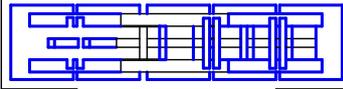
El Presupuesto de Ejecución Material estimado para esta actuación asciende a la cantidad de NOVECIENTOS NOVENTA MIL EUROS (1.430.000 €), lo que equivale a una inversión media de 9.225 € por cada una de las 155 plazas proyectadas en este establecimiento.

Puerto de la Cruz, a 22 de abril de 2014.

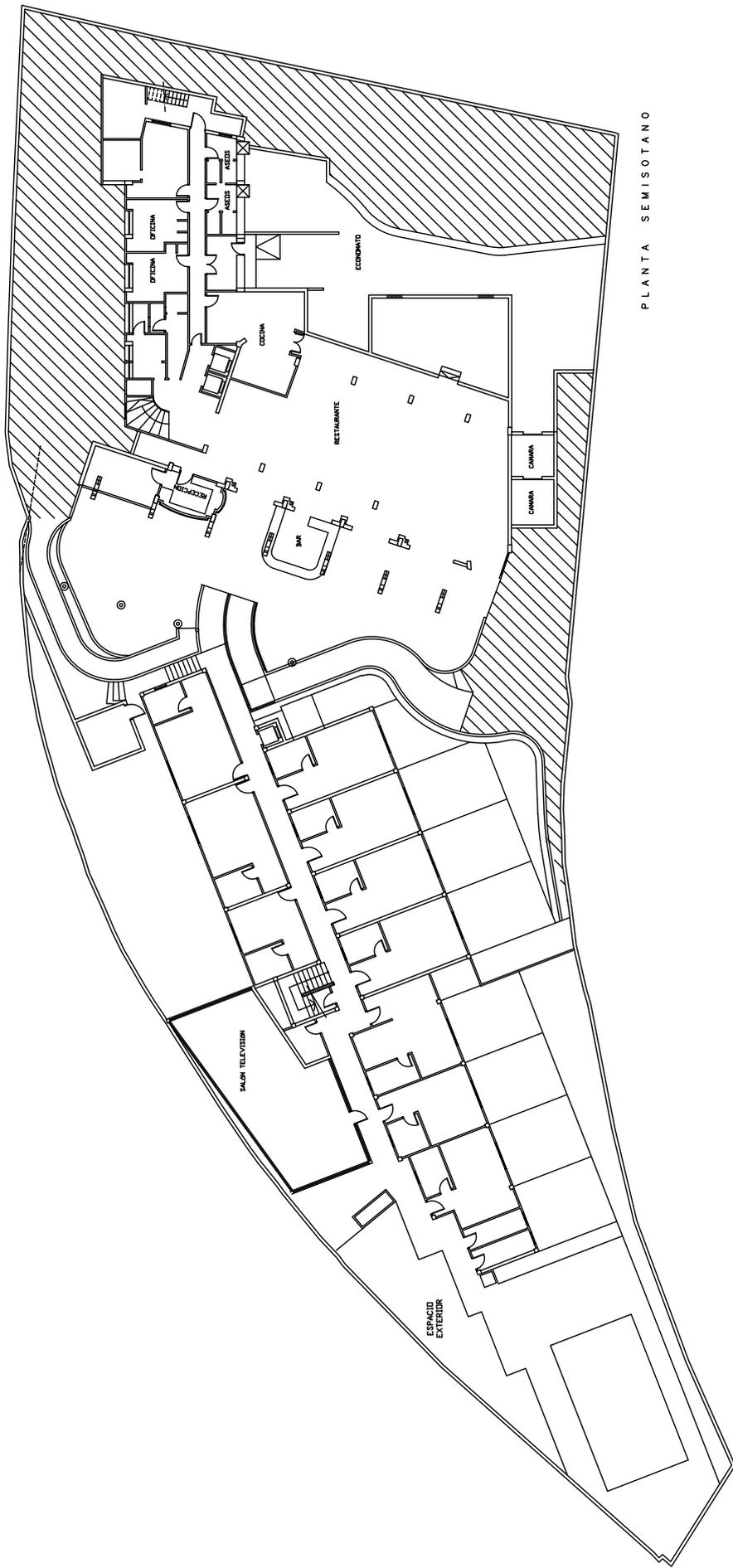
El Arquitecto:
Fernando Hernández García.



SITUACION ESCALA 1/1000



PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS LA CARABELA Y APARTAMENTOS LA CARABELA II	
SITUACION: C/ RICHARD YEOWARD, 1 Y CALZADA MARTINEZ.	
PLANO DE: SITUACION	EXPEDIENTE: 13-008
PROMOTOR: VIAJES OROUIDEA, S.L.	FECHA: ABRIL 2014
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA	ESCALA: S/P
Telf: 92254118 C/ Sarmiento 11 - Puerta 6 Email: fherndez@oroidea.com	PLANO: 01

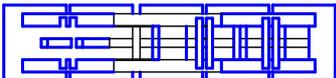


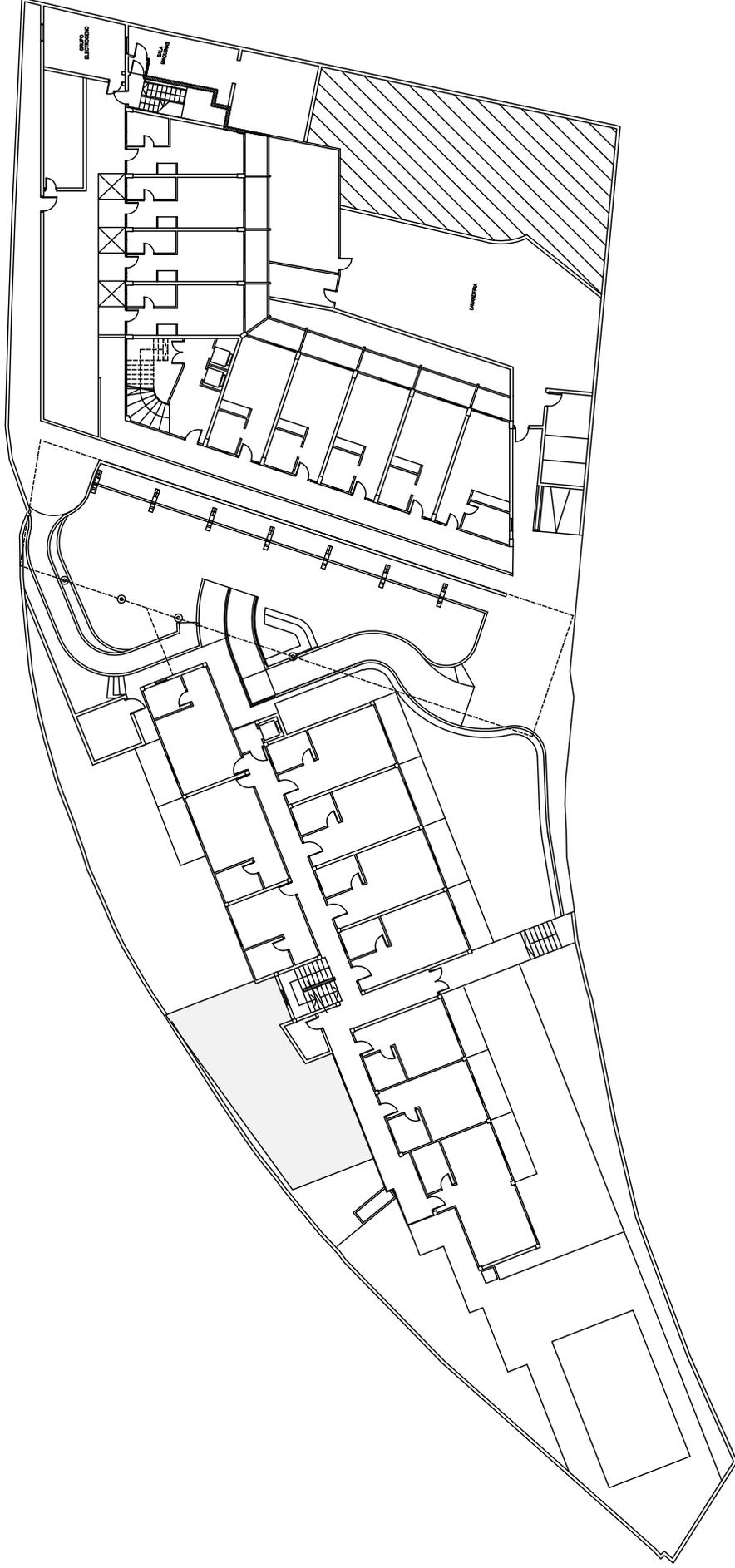
PLANTA SEMISOTANO

PLANTA SEMISOTANO

NOTA: El presente Estudio Previo se redacta a los efectos de documentar gráficamente las actuaciones de renovación edificatoria previstas en esta parcela e incluidas en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (PMM-PC). La configuración volumétrica y los datos superficiales establecidos en el mismo podrán ser modificados por el Proyecto Básico que será redactado para la obtención de licencia urbanística, respetando en todo caso tanto el programa de necesidades diseñado en el presente Estudio Previo como la normativa urbanística de aplicación y en especial las determinaciones establecidas para esta parcela en el PMM-PC.



	
PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS LA CARABELA Y APARTAMENTOS LA CARABELA II	
SITUACION: C/ RICHARD YEOWARD, 1 Y CALZADA MARTIANEZ.	
EXPEDIENTE 13.008	FECHA ABRIL 2014
PLANTA SEMISOTANO ESTADO ACTUAL	
PROMOTOR: VIAJES ORQUIDEA, S.L.	
ESCALA 1-400	
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA <small>Tel: 922541118 C/ San Mateo de la Cruz - 36000 C/ San Mateo de la Cruz - P.O. Box 11 - Puerto de la Cruz</small>	
PLANO 02	

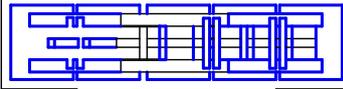


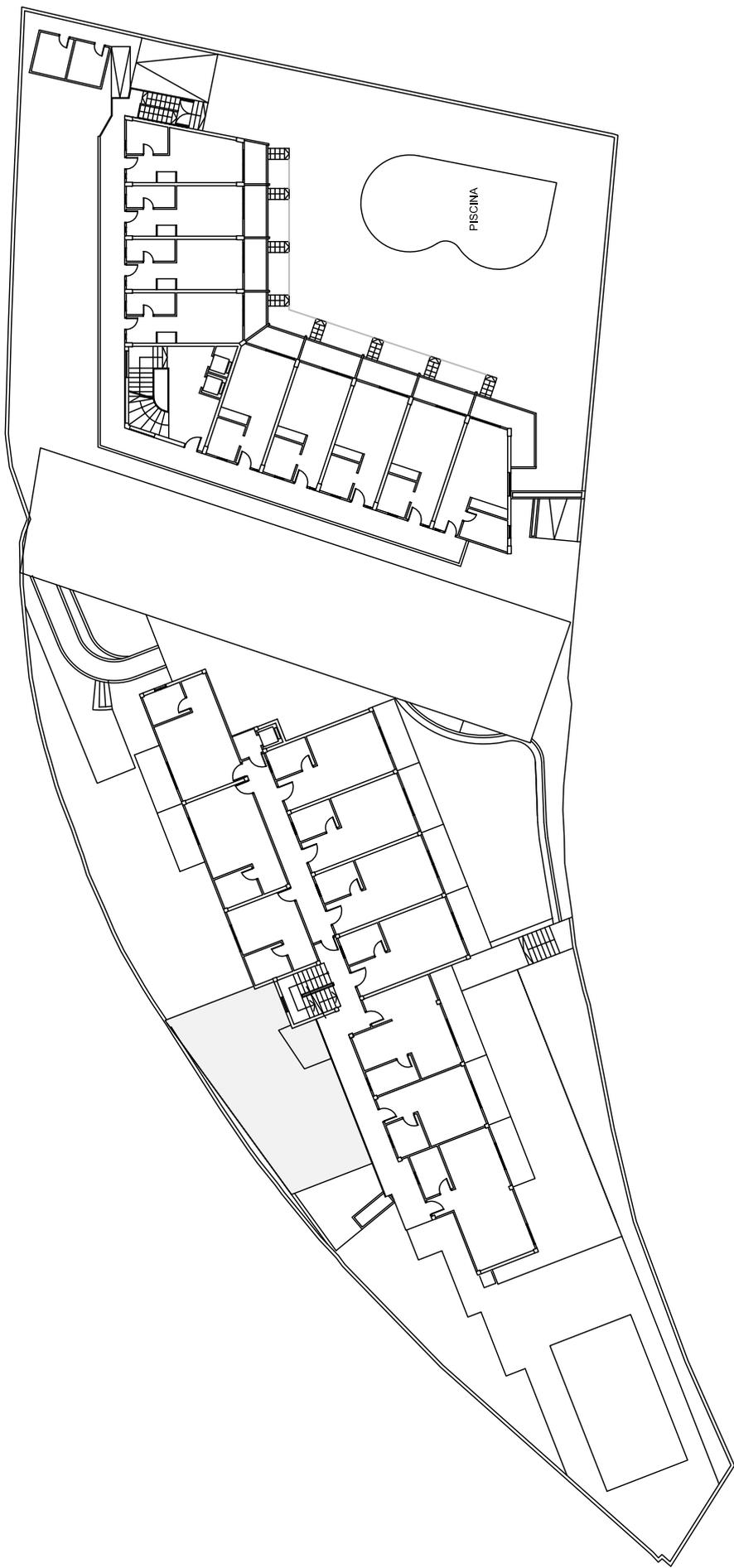
PLANTA BAJA

NOTA: El presente Estudio Previo se redacta a los efectos de documentar gráficamente las actuaciones de renovación edificatoria previstas en esta parcela e incluidas en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (PMM-PC). La configuración volumétrica y los datos superficiales establecidos en el mismo podrán ser modificados por el Proyecto Básico que será redactado para la obtención de licencia urbanística, respetando en todo caso tanto el programa de necesidades diseñado en el presente Estudio Previo como la normativa urbanística de aplicación y en especial las determinaciones establecidas para esta parcela en el PMM-PC.



PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS LA CARABELA Y APARTAMENTOS LA CARABELA II	
SITUACION: C/ RICHARD YEOWARD, 1 Y CALZADA MARTIAINEZ.	
EXPEDIENTE: 13.008	FECHA: ABRIL 2014
PLANO DE: PLANTA BAJA ESTADO ACTUAL	
PROMOTOR: VIAJES ORQUIDEA, S.L.	
ESCALA: 1-400	
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA <small>Tel: 922541118 P.A. Puerto de la Cruz - 38400 C/ Somorrostro 71 - Pisos 11 - Puerta 6 Email: fherndez@arquitectos.com</small>	
PLANO 03	



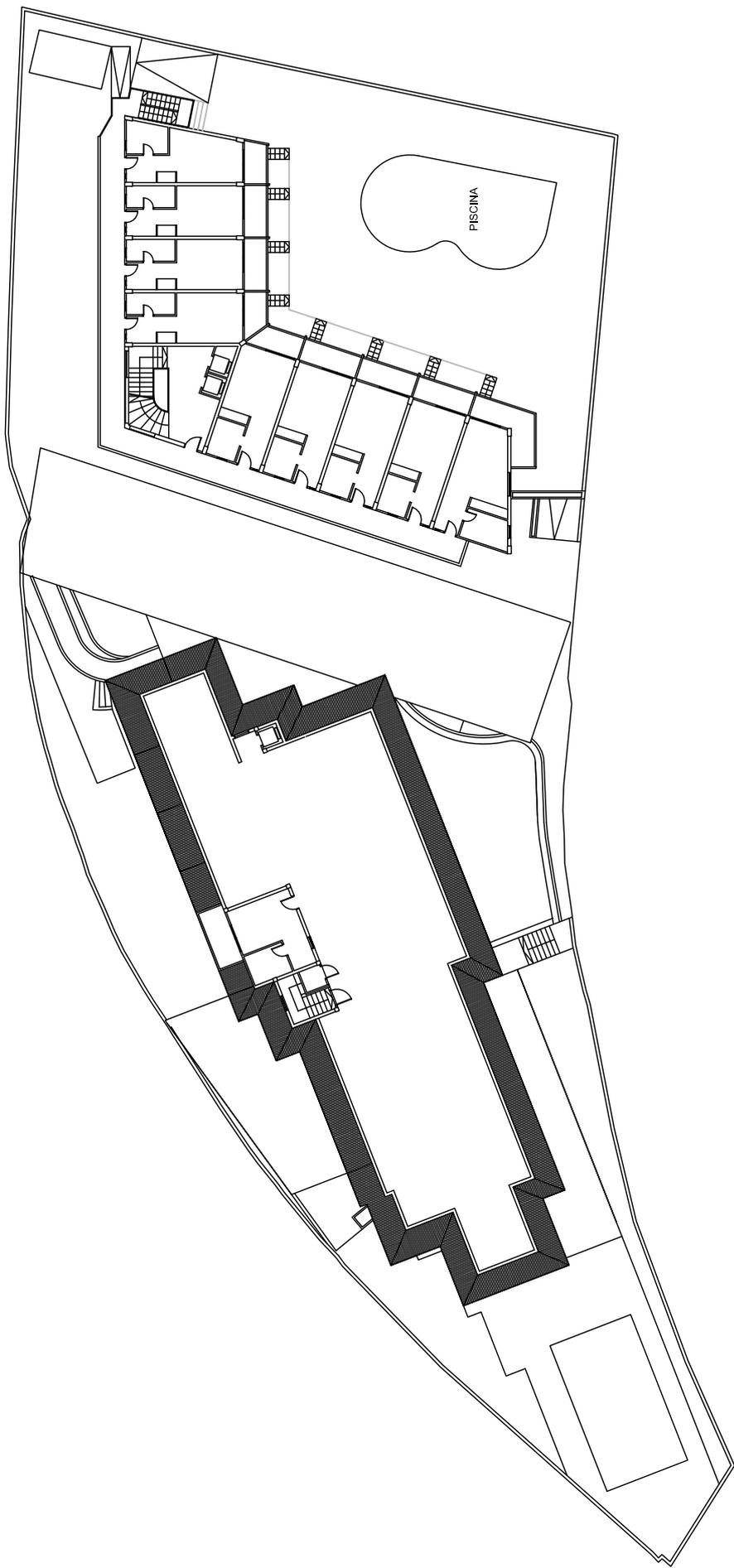


PLANTA 1ª

NOTA: El presente Estudio Previo se redacta a los efectos de documentar gráficamente las actuaciones de renovación edificatoria previstas en esta parcela e incluidas en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (PMMI-PC). La configuración volumétrica y los datos superficiales establecidos en el mismo podrán ser modificados por el Proyecto Básico que será redactado para la obtención de licencia urbanística, respetando en todo caso tanto el programa de necesidades diseñado en el presente Estudio Previo como la normativa urbanística de aplicación y en especial las determinaciones establecidas para esta parcela en el PMMI-PC.

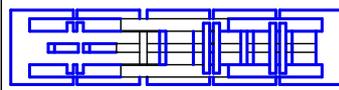


PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS LA CARABELA Y APARTAMENTOS LA CARABELA II	
SITUACION: C/ RICHARD YEOWARD, 1 Y CALZADA MARTIANEZ.	
EXPEDIENTE 13.008	FECHA ABRIL 2014
PLANO DE: PLANTA 1ª ESTADO ACTUAL	
PROMOTOR: VIAJES ORQUIDEA, S.L.	
ESCALA 1-400	
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA <small>Tel: 922541118 C/ San Mateo 71 - P.O. 11 - Puerto 6 Email: fherndez@arquimex.com</small>	
PLANO 04	

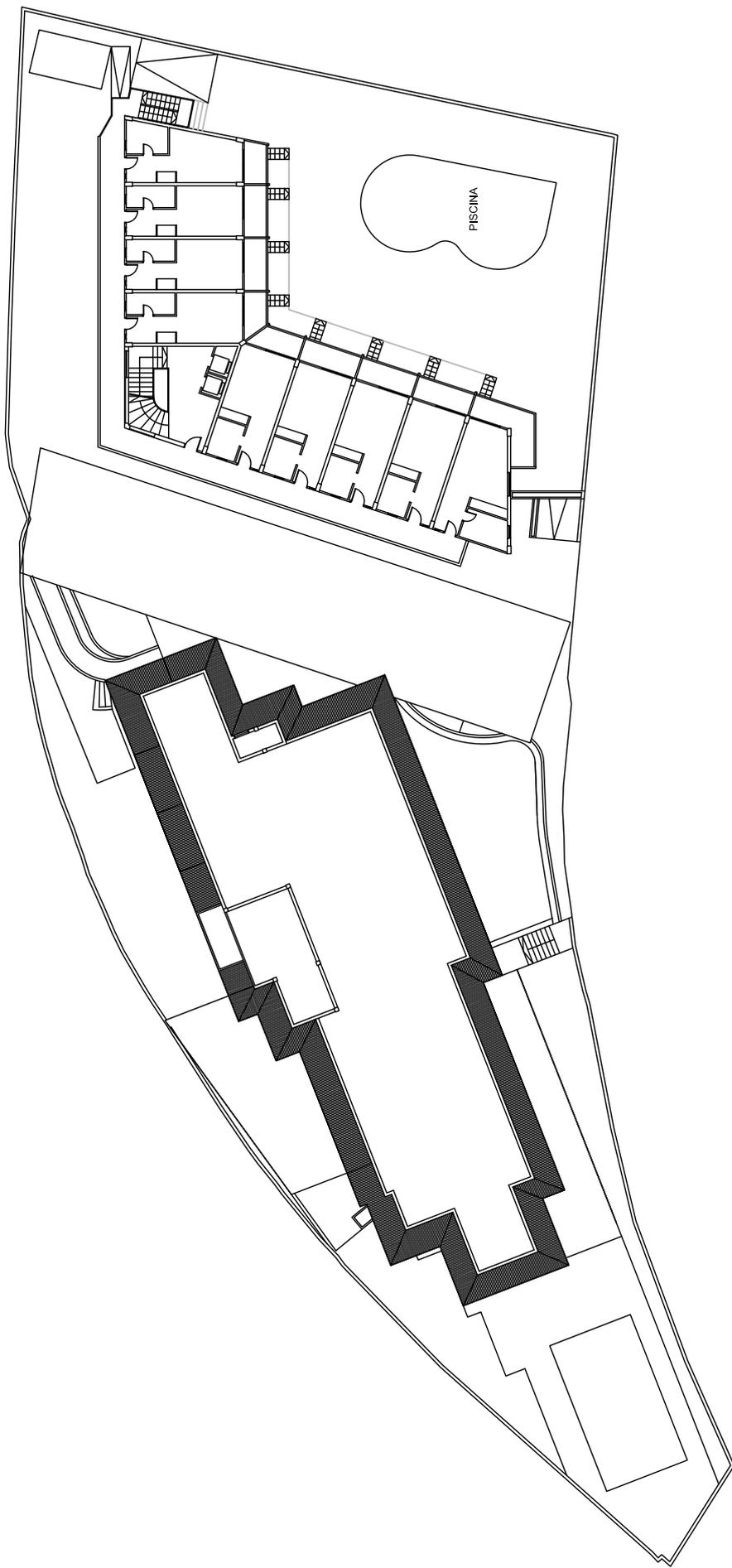


PLANTA 2ª

NOTA: El presente Estudio Previo se redacta a los efectos de documentar gráficamente las actuaciones de renovación edificatoria previstas en esta parcela e incluidas en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (PMM-PC). La configuración volumétrica y los datos superficiales establecidos en el mismo podrán ser modificados por el Proyecto Básico que será redactado para la obtención de licencia urbanística, respetando en todo caso tanto el programa de necesidades diseñado en el presente Estudio Previo como la normativa urbanística de aplicación y en especial las determinaciones establecidas para esta parcela en el PMM-PC.



PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS LA CARABELA Y APARTAMENTOS LA CARABELA II	
SITUACION: C/ RICHARD YEOWARD, 1 Y CALZADA MARTIANEZ.	
PLANO DE: PLANTA 2ª ESTADO ACTUAL	EXPEDIENTE: 13.008 FECHA: ABRIL 2014
PROMOTOR: VIAJES ORQUIDEA, S.L.	ESCALA: 1-400
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA <small>Tel: 922541118 C/ San Mateo 71 - P.O. 11 - Puerto R. Email: fherndez@arquimex.com</small>	
PLANO 05	

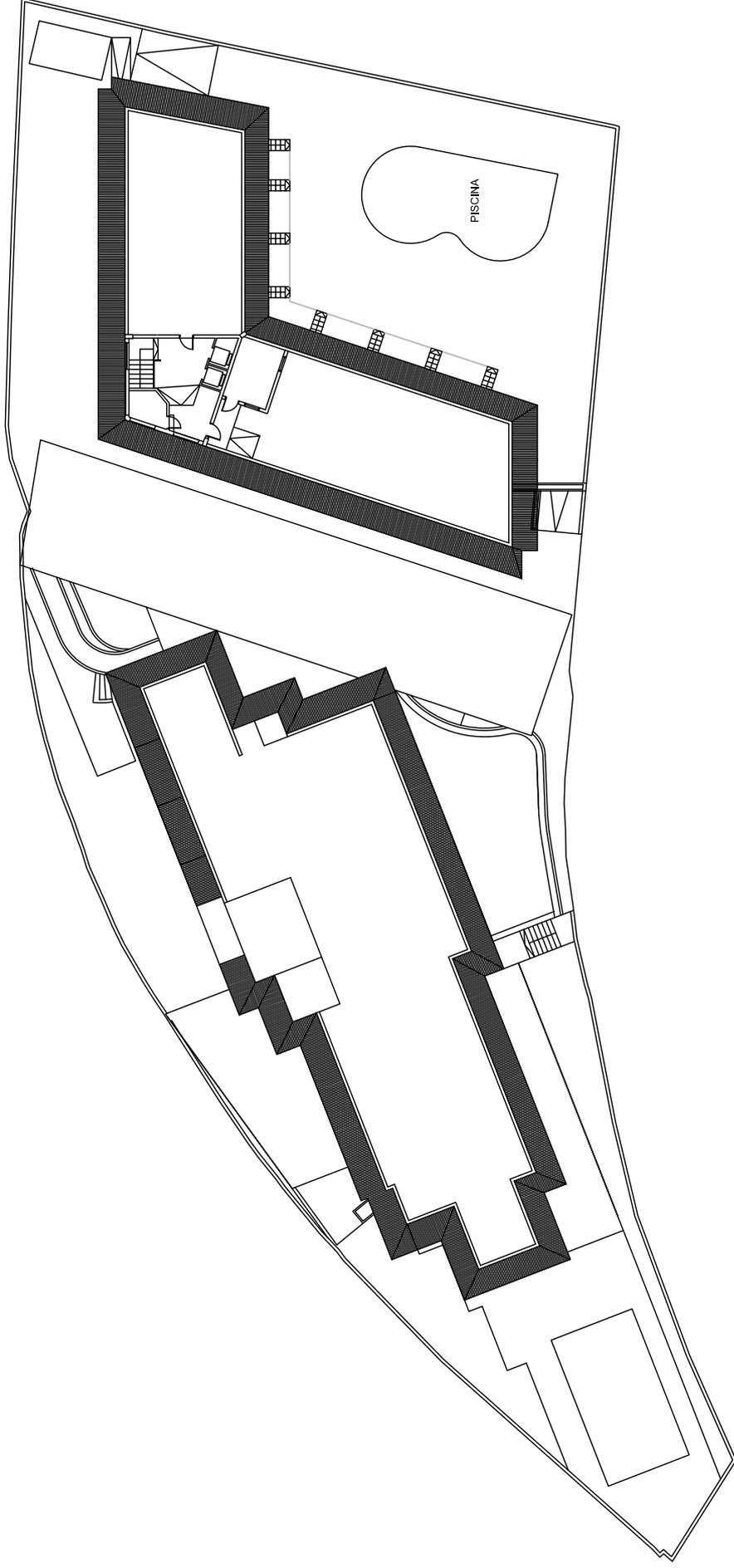


PLANTA 3ª Y 4ª

NOTA: El presente Estudio Previo se redacta a los efectos de documentar gráficamente las actuaciones de renovación edificatoria previstas en esta parcela e incluidas en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (PMM-PC). La configuración volumétrica y los datos superficiales establecidos en el mismo podrán ser modificados por el Proyecto Básico que será redactado para la obtención de licencia urbanística, respetando en todo caso tanto el programa de necesidades diseñado en el presente Estudio Previo como la normativa urbanística de aplicación y en especial las determinaciones establecidas para esta parcela en el PMM-PC.

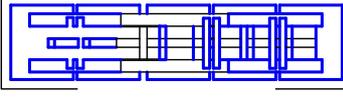


PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS LA CARABELA Y APARTAMENTOS LA CARABELA II	
SITUACION: C/ RICHARD YEOWARD, 1 Y CALZADA MARTIANEZ.	
EXPEDIENTE 13.008	FECHA ABRIL 2014
PLANO DE: PLANTA 3ª Y 4ª ESTADO ACTUAL	
PROMOTOR: VIAJES ORQUIDEA, S.L.	
ESCALA 1-400	
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA <small>Tel: 922541118 C/ San Mateo 71 - Pta 1ª - Puerto 6 Email: fherndez@arquimex.com</small>	
PLANO 06	

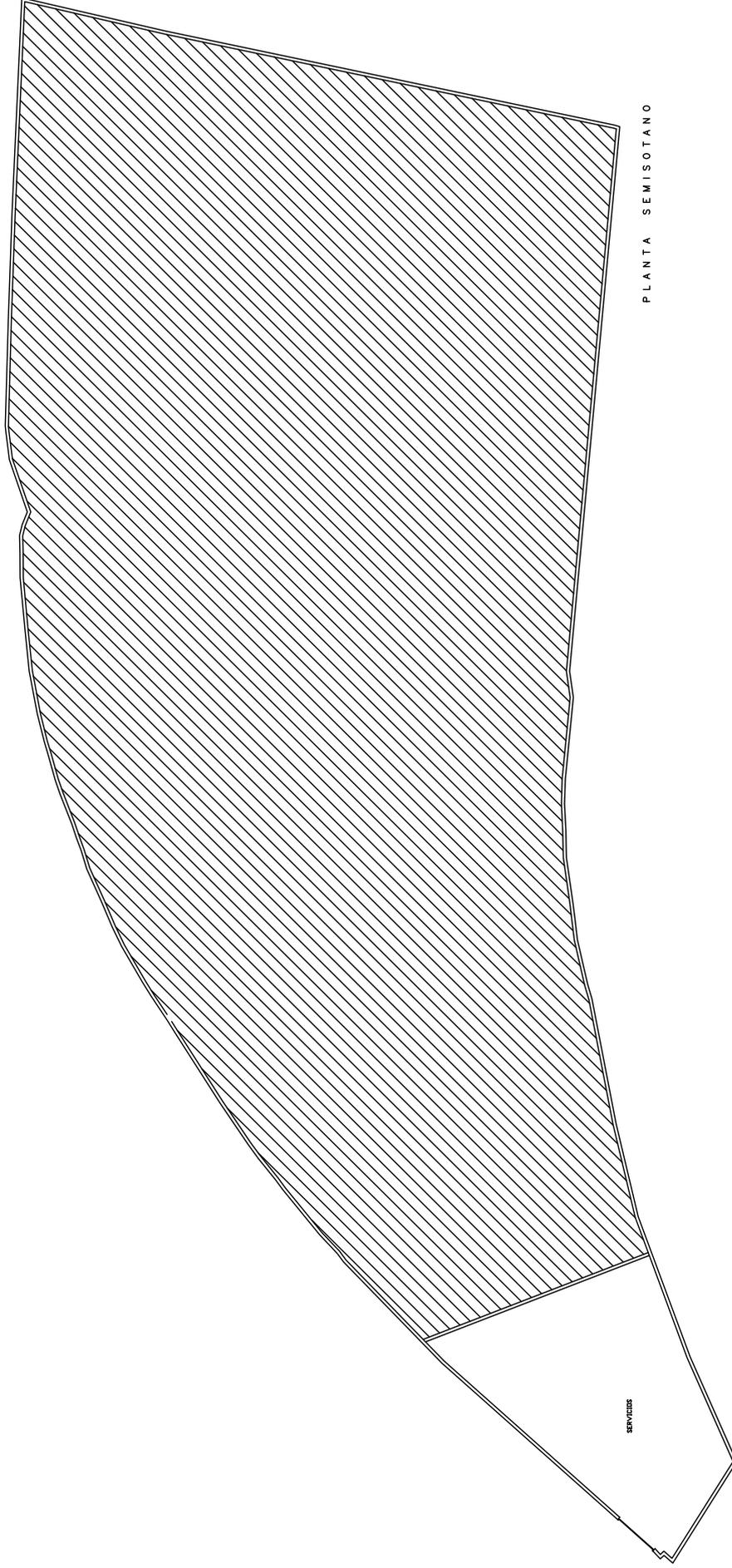


PLANTA CUBIERTA

NOTA: El presente Estudio Previo se redacta a los efectos de documentar gráficamente las actuaciones de renovación edificatoria previstas en esta parcela e incluidas en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (PMM-PC). La configuración volumétrica y los datos superficiales establecidos en el mismo podrán ser modificados por el Proyecto Básico que será redactado para la obtención de licencia urbanística, respetando en todo caso tanto el programa de necesidades diseñado en el presente Estudio Previo como la normativa urbanística de aplicación y en especial las determinaciones establecidas para esta parcela en el PMM-PC.



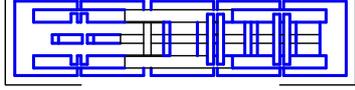
PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS LA CARABELA Y APARTAMENTOS LA CARABELA II	
SITUACION: C/ RICHARD YEOWARD, 1 Y CALZADA MARTIANEZ.	
EXPEDIENTE: 13.008	FECHA: ABRIL 2014
PLANO DE: PLANTA CUBIERTA ESTADO ACTUAL	
PROMOTOR: VIAJES ORQUIDEA, S.L.	
ESCALA: 1-400	
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA <small>Tel: 922541118 C/ San Mateo 71 - Pta 11 - Puerto 6 Email: fherndez@arquimex.com</small>	
PLANO 07	



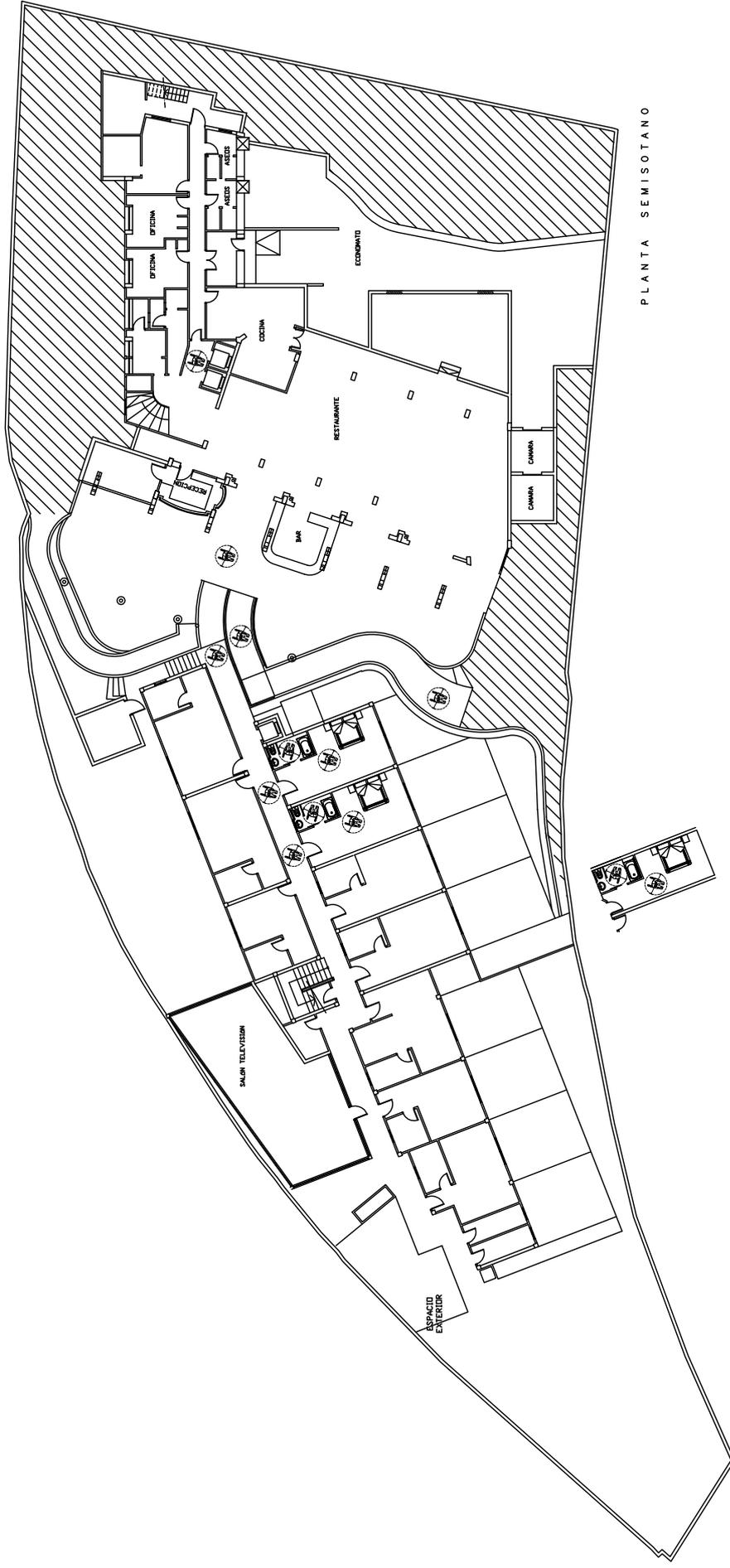
PLANTA SEMISOTANO

PLANTA SOTANO

NOTA: El presente Estudio Previo se redacta a los efectos de documentar gráficamente las actuaciones de renovación edificatoria previstas en esta parcela e incluidas en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (PMM-PC). La configuración volumétrica y los datos superficiales establecidos en el mismo podrán ser modificados por el Proyecto Básico que será redactado para la obtención de licencia urbanística, respetando en todo caso tanto el programa de necesidades diseñado en el presente Estudio Previo como la normativa urbanística de aplicación y en especial las determinaciones establecidas para esta parcela en el PMM-PC.



PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS LA CARABELA Y APARTAMENTOS LA CARABELA II	
SITUACION: C/ RICHARD YEOWARD, 1 Y CALZADA MARTIANEZ.	
EXPEDIENTE: 13.008	FECHA: ABRIL 2014
PLANO DE: PLANTA SOTANO ESTADO REFORMADO	
PROMOTOR: VIAJES ORQUIDEA, S.L.	
ESCALA: 1-400	
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA	
<small>Tel: 922541118 C/ San Mateo 71 - P.O. 11 - Puerto 6 Email: fherndez@arquitectura.com</small>	
PLANO 08	



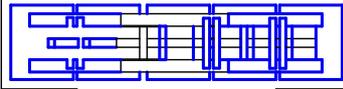
PLANTA SEMISOTANO

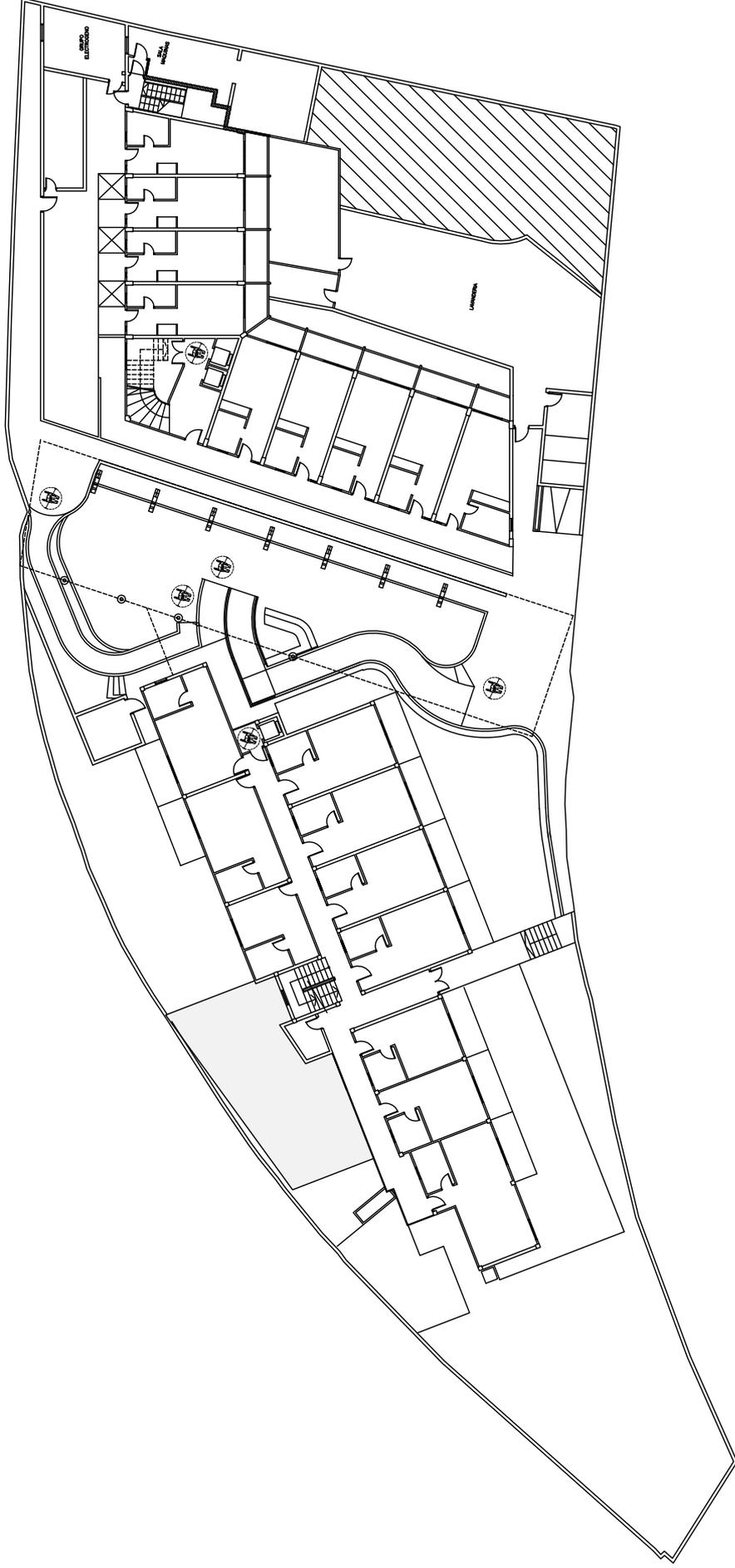
PLANTA SEMISOTANO

NOTA: El presente Estudio Previo se redacta a los efectos de documentar gráficamente las actuaciones de renovación edificatoria previstas en esta parcela e incluidas en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (PMM-PC). La configuración volumétrica y los datos superficiales establecidos en el mismo podrán ser modificados por el Proyecto Básico que será redactado para la obtención de licencia urbanística, respetando en todo caso tanto el programa de necesidades diseñado en el presente Estudio Previo como la normativa urbanística de aplicación y en especial las determinaciones establecidas para esta parcela en el PMM-PC.



PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS LA CARABELA Y APARTAMENTOS LA CARABELA II	
SITUACION: C/ RICHARD YEOWARD, 1 Y CALZADA MARTIANEZ.	
PLANO DE: PLANTA SEMISOTANO ESTADO REFORMADO	EXPEDIENTE 13-008 FECHA ABRIL 2014
PROMOTOR: VIAJES ORQUIDEA, S.L.	ESCALA 1-400
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA <small>Tel: 922541118 C/ Somorrostro 11 - Pta 11 - Puerto 6 Email: fherndez@arquitectos.com</small>	PLANO 09



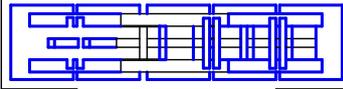


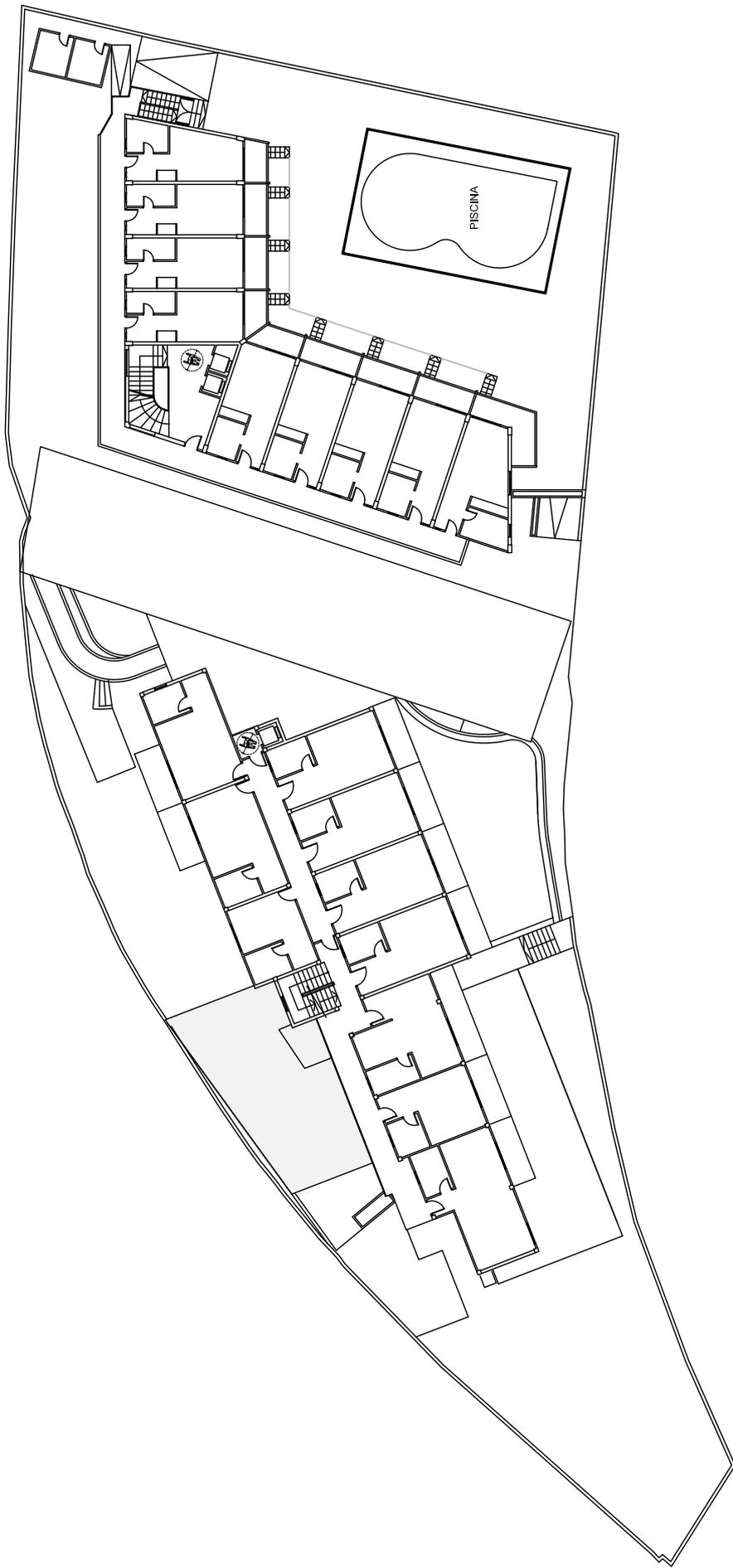
PLANTA BAJA

NOTA: El presente Estudio Previo se redacta a los efectos de documentar gráficamente las actuaciones de renovación edificatoria previstas en esta parcela e incluidas en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (PMM-PC). La configuración volumétrica y los datos superficiales establecidos en el mismo podrán ser modificados por el Proyecto Básico que será redactado para la obtención de licencia urbanística, respetando en todo caso tanto el programa de necesidades diseñado en el presente Estudio Previo como la normativa urbanística de aplicación y en especial las determinaciones establecidas para esta parcela en el PMM-PC.



PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS LA CARABELA Y APARTAMENTOS LA CARABELA II	
SITUACION: C/ RICHARD YEOWARD, 1 Y CALZADA MARTIAINEZ.	
EXPEDIENTE 13.008	FECHA ABRIL 2014
PLANO DE: PLANTA BAJA ESTADO REFORMADO	
PROMOTOR: VIAJES ORQUIDEA, S.L.	
ESCALA 1-400	
PLANO 10	
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA <small>Tel: 922541118 C/ A. Puerto de la Cruz - 38400 C/ Santa Catalina - 1 - P.O. 11 - Puerto 6 Email: fherndez@arquitectos.com</small>	



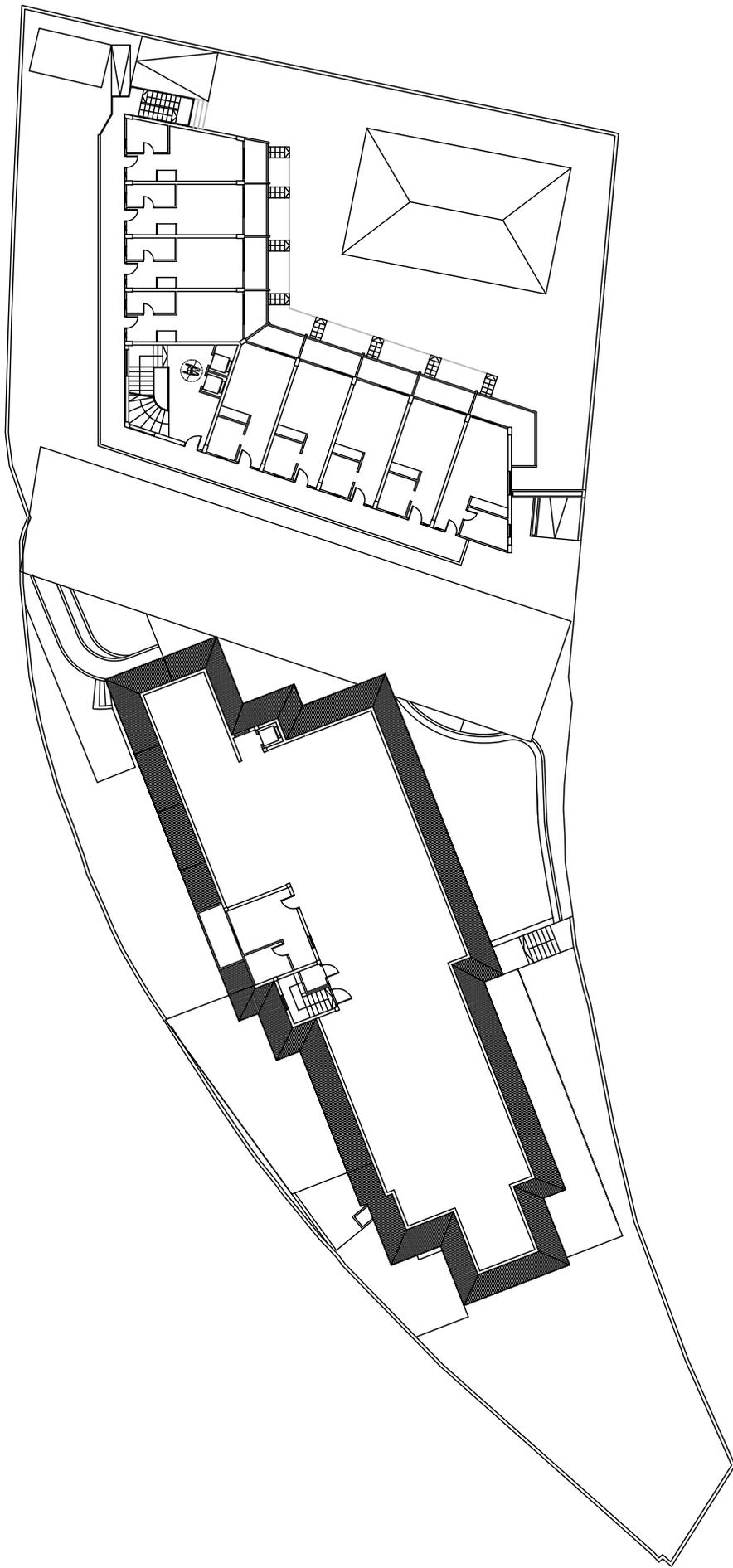


PLANTA 1ª

NOTA: El presente Estudio Previo se redacta a los efectos de documentar gráficamente las actuaciones de renovación edificatoria previstas en esta parcela e incluidas en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (PMMI-PC). La configuración volumétrica y los datos superficiales establecidos en el mismo podrán ser modificados por el Proyecto Básico que será redactado para la obtención de licencia urbanística, respetando en todo caso tanto el programa de necesidades diseñado en el presente Estudio Previo como la normativa urbanística de aplicación y en especial las determinaciones establecidas para esta parcela en el PMMI-PC.



PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS LA CARABELA Y APARTAMENTOS LA CARABELA II	
SITUACION: C/ RICHARD YEOWARD, 1 Y CALZADA MARTIAINEZ.	
EXPEDIENTE 13.008	FECHA ABRIL 2014
PLANO DE: PLANTA 1ª ESTADO REFORMADO	
PROMOTOR: VIAJES ORQUIDEA, S.L.	
ESCALA 1-400	
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA <small>Tel: 922841118 C/ San Mateo 11 - Puerta 6 E-mail: fherndez@arquitectos.com</small>	
PLANO 11	

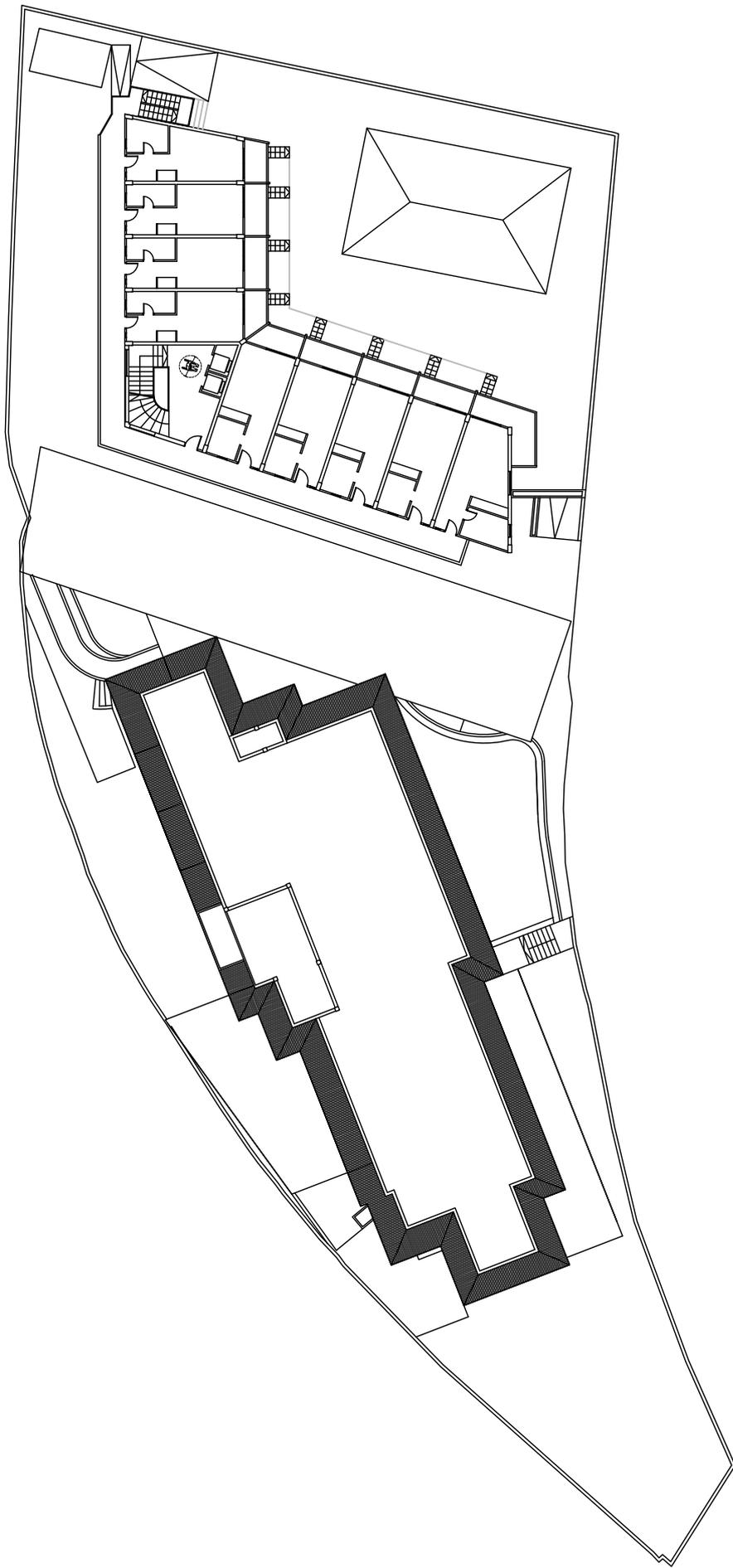


PLANTA 2ª

NOTA: El presente Estudio Previo se redacta a los efectos de documentar gráficamente las actuaciones de renovación edificatoria previstas en esta parcela e incluidas en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (PMMI-PC). La configuración volumétrica y los datos superficiales establecidos en el mismo podrán ser modificados por el Proyecto Básico que será redactado para la obtención de licencia urbanística, respetando en todo caso tanto el programa de necesidades diseñado en el presente Estudio Previo como la normativa urbanística de aplicación y en especial las determinaciones establecidas para esta parcela en el PMMI-PC.



PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS LA CARABELA Y APARTAMENTOS LA CARABELA II	
SITUACION: C/ RICHARD YEOWARD, 1 Y CALZADA MARTIAINEZ.	
EXPEDIENTE 13.008	FECHA ABRIL 2014
PLANO DE: PLANTA 2ª ESTADO REFORMADO	
PROMOTOR: VIAJES ORQUIDEA, S.L.	
ESCALA 1-400	
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA <small>Tel: 922841118 C/ San Mateo 11 - Puerta 6 Email: fherndez@arquitectos.com</small>	
12 PLANO	

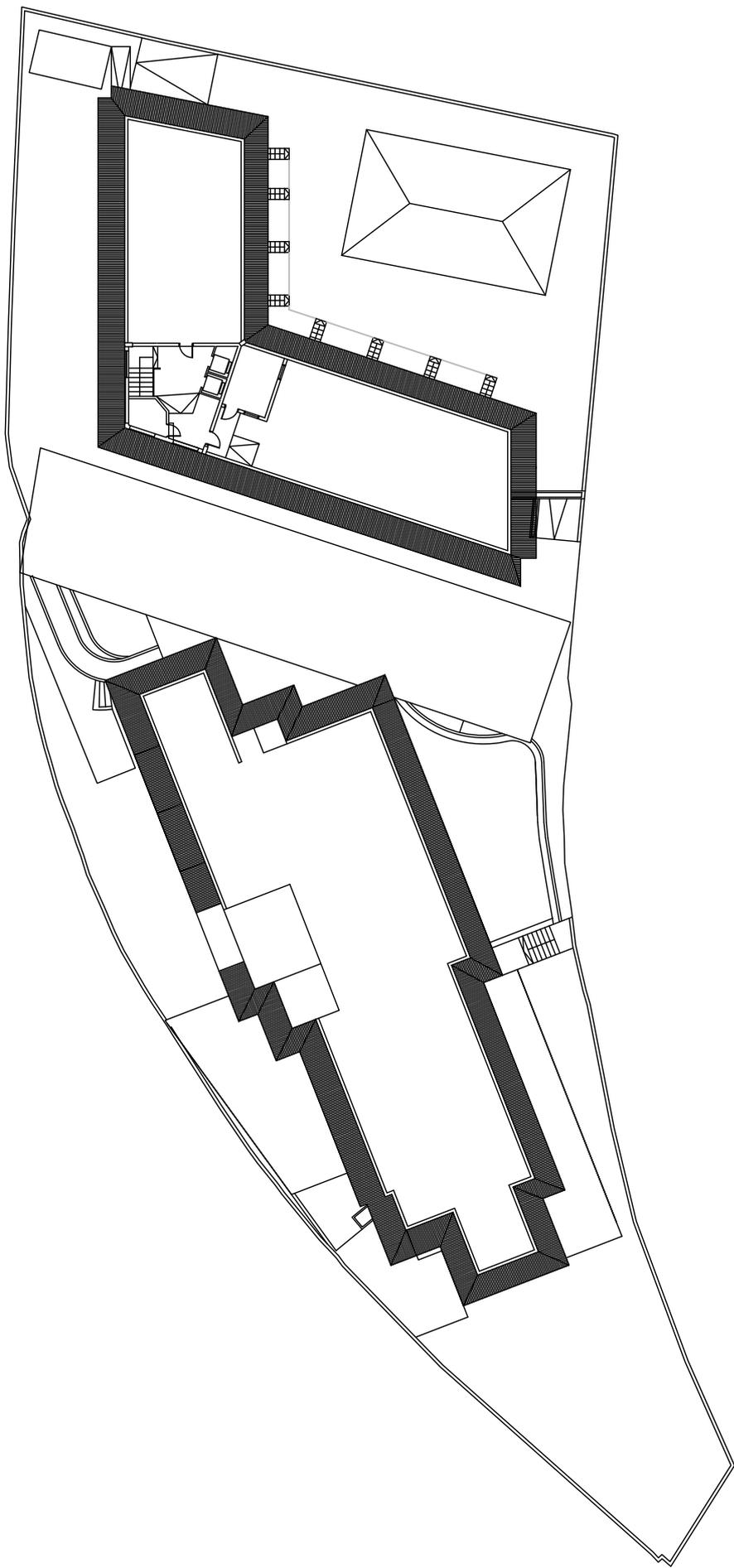


PLANTA 3ª Y 4ª

NOTA: El presente Estudio Previo se redacta a los efectos de documentar gráficamente las actuaciones de renovación edificatoria previstas en esta parcela e incluidas en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (PMM-PC). La configuración volumétrica y los datos superficiales establecidos en el mismo podrán ser modificados por el Proyecto Básico que será redactado para la obtención de licencia urbanística, respetando en todo caso tanto el programa de necesidades diseñado en el presente Estudio Previo como la normativa urbanística de aplicación y en especial las determinaciones establecidas para esta parcela en el PMM-PC.



PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS LA CARABELA Y APARTAMENTOS LA CARABELA II	
SITUACION: C/ RICHARD YEOWARD, 1 Y CALZADA MARTIANEZ.	
EXPEDIENTE: 13.008	FECHA: ABRIL 2014
PLANO DE: PLANTA 3ª Y 4ª ESTADO REFORMADO	
PROMOTOR: VIAJES ORQUIDEA, S.L.	
ESCALA: 1-400	
PLANO: 13	
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA <small>Tel: 922541118 C/ San Mateo 71 - P.O. 11 - Puerto 6 Email: fherndez@arquimex.com</small>	



PLANTA CUBIERTA

NOTA: El presente Estudio Previo se redacta a los efectos de documentar gráficamente las actuaciones de renovación edificatoria previstas en esta parcela e incluidas en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (PMM-PC). La configuración volumétrica y los datos superficiales establecidos en el mismo podrán ser modificados por el Proyecto Básico que será redactado para la obtención de licencia urbanística, respetando en todo caso tanto el programa de necesidades diseñado en el presente Estudio Previo como la normativa urbanística de aplicación y en especial las determinaciones establecidas para esta parcela en el PMM-PC.



PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS LA CARABELA Y APARTAMENTOS LA CARABELA II	
SITUACION: C/ RICHARD YEOWARD, 1 Y CALZADA MARTIANEZ.	
EXPEDIENTE: 13-008	FECHA: ABRIL 2014
PLANO DE: PLANTA CUBIERTA ESTADO REFORMADO	
PROMOTOR: VIAJES ORQUIDEA, S.L.	
ESCALA: 1-400	
PLANO: 14	
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA <small>Tel: 922541118 C/ San Mateo 71 - P.O. 11 - Puerto 6 Email: fherndez@arquimex.com</small>	