

A07	CONVENIO CONVENIOS DE RENOVACIÓN ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS
<h1>Apartamentos Pez Azul</h1>	

**TEXTO DEFINITIVO DE CONVENIO URBANISTICO PARA LA
RENOVACIÓN y MEJORA DE LOS APARTAMENTOS PEZ AZUL**

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, **D. CIPRIANO A. DORTA CHÁVEZ**, mayor de edad, con DNI número 41.957.143Z con domicilio en el Puerto de la Cruz, Carretera del Botánico, s/n.

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 como administrador único con carácter indefinido de la entidad Mercantil PEZ AZUL, S.L. provista del CIF número B-38353793, domiciliada en el Puerto de La Cruz, Carretera del Botánico s/n, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el Notario Don Alfonso de la Fuente Sancho, el 23 de junio de 1994, con el número 595 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife, al Tomo 1106, folio 124, hoja TF 8397, inscripción primera.

Actúa como Administrador único de la sociedad, para cuyo cargo fue nombrado y lo aceptó en la escritura de constitución social, aseverando bajo su responsabilidad la vigencia del mismo.

Además, el Sr. Dorta Chávez también interviene en su condición de Presidente de la Comunidad de Bienes Apartamentos Pez Azul provista del CIF número E 38026449.

Se acompaña como Anexo I la escritura de Elevación a Público de acuerdos sociales de fecha 6 de noviembre de 1998, otorgada ante el Notario Don Manuel Ramos Linares.

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

EXPONEN

I. TITULARIDAD

Que el establecimiento alojativo denominado APARTAMENTOS PEZ AZUL con categoría de 3 llaves, con una capacidad alojativa de 270 plazas distribuidas en 135 unidades independientes que figuran como fincas registrales en el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, constituidas como una Comunidad de Bienes denominada APARTAMENTOS PEZ AZUL, que está siendo actualmente explotada por la entidad mercantil **PEZ AZUL, S.L.**

Se adjunta como Anexo II, Certificación emitida por el Vicesecretario General del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife de fecha 15 de febrero 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.

En el documento del Plan General de Ordenación de Puerto de La Cruz en vigor, contempla este establecimiento en un suelo clasificado como Urbano Consolidado (SUC) con los siguientes parámetros:

Análisis Situación urbanística

Denominación Establecimiento turístico: Apartamentos Pez Azul

Dirección: Calle Rector Benito Rodríguez Ríos nº1, Puerto de la Cruz

PGO Puerto de la Cruz (Adaptación Básica, 2006)

Categoría de suelo: Suelo Urbano Consolidado

Tipo edificatorio aplicable: Zona 4 Grado 2ºb

<i>Usos característicos:</i>	Turístico/Residencial
<i>Usos compatibles:</i>	Oficinas de categoría 5ª y dotacional (docente, deportivo, administrativo, cultural, social e infraestructural siempre que se realice en edificio exclusivo)
<i>Altura:</i>	5 plantas
<i>Parcela mínima:</i>	360 m2 (Sup. mínima) 15 m. frente 20 m. fondo
<i>Retranqueos:</i>	6 m. a todos los linderos
<i>Ocupación:</i>	40%
<i>Edificabilidad:</i>	1,35 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.

Este documento, con el objeto de garantizar la remodelación de la planta alojativa de los Apartamentos PEZ AZUL, los adscribe a una actuación en Espacio Privado A07 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 A07 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 rehabilitación y mejora 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, según intervienen, se reconocen la capacidad legal necesaria 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 del establecimiento turístico denominado APARTAMENTOS PEZ AZUL.

SEGUNDA.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS

La Comunidad de Bienes APARTAMENTOS PEZ AZUL, en cuanto propietaria y la entidad mercantil PEZ AZUL, S.L., en cuanto explotadora en la actualidad de dicho establecimiento alojativo, están conformes 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 propio PMM en tramitación, cuya copia se adjunta como Anexo III.

TERCERA.- COMPROMISO DE LA PROPIEDAD.

La Comunidad de Bienes APARTAMENTOS PEZ AZUL, según está representada, se compromete expresamente al cumplimiento de las siguientes actuaciones:

.- Presentar ante el Consorcio urbanístico para la rehabilitación de Puerto de la Cruz, como requisito imprescindible para la suscripción del presente documento, Certificación emitida por el Sr. Presidente de la Comunidad de Bienes APARTAMENTOS PEZ AZUL, con el visto bueno del Sr. Secretario, relativa al conocimiento y aprobación del presente convenio urbanístico por parte de la mencionada Comunidad de Bienes, autorizando expresamente la suscripción del mismo, al Sr. Dorta Chávez.

.- A ejecutar las obras de renovación integral del establecimiento alojativo 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 el establecimiento, una vez renovado, 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**.

SÉXTA.- PLAZOS DE EJECUCIÓN:

Para garantizar el desarrollo de la actuación objeto del presente documento, la propiedad se obliga en este acto, a cumplir los plazos que se detallan a continuación:

- Presentar ante el Consorcio urbanístico para la rehabilitación de Puerto de la Cruz, Certificación emitida por el Sr. Presidente de la Comunidad de Bienes APARTAMENTOS PEZ AZUL, con el visto bueno del Sr. Secretario, relativa al conocimiento y aprobación del presente convenio urbanístico por parte de dicha Comunidad de Bienes, autorizando expresamente la suscripción al Sr. Dorta Chávez. Dicha Certificación se deberá presentar dentro del plazo establecido en el artículo 237.3 del TRLOTENC para su firma.
- 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 concertación urbanística en las condiciones que al efecto se determinen.

NOVENA.- COLABORACIÓN MUTUA

Las partes colaborarán 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

EUROPA

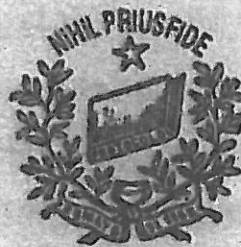


NIHIL PRIUS FIDE
NOTARIO

PROCOLO: 1853

FECHA: 6 de noviembre de 1998

ES COPIA AUTORIZADA DE LA ESCRITURA DE
ELEVACIÓN A PÚBLICO
OTORGADA POR:
PEZ AZUL, S.L.



MIGUEL RAMOS LINARES
NOTARIO

Calle Calvario, 7, 1º
38300 La Orotava (Tenerife)

Tel. 922 33 01 20 Fax 922 32 55 00

7E0775452

03/2006



MIGUEL RAMOS LINARES
NOTARIO
 Calle Calvario, 7 - 1º
 Tel. y Fax. 922 33 01 20
 38300 LA OROTAVA (Tenerife)
 N.I.F. 40669534 H



NUMERO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES (1853) ==

ELEVACION A PUBLICO

En la Villa de La Orotava, a seis de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, _____

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

COMPARCE: _____

DON CIPRIANO ANGEL DORTA CHAVEZ, mayor de edad, casado, de nacionalidad española y de esta vecindad, con domicilio en Urbanización Paño Cabeza, 11, provisto de su documento nacional de Identidad, número 41.957.143-Z. _____

INTERVIENE en nombre y representacion de la entidad mercantil denominada **PEZ AZUL, SOCIEDAD LIMITADA**, domiciliada en el Puerto de la Cruz, Carretera del Botánico, sin número, constituida por tiempo indefinido en la escritura autorizada por el Notario que fue de esta Villa, Don Alfonso de la Fuente Sancho, el dia 23 de junio de 1.994, con el número 595 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil al tomo

1.106, folio 124, hoja TF.8.397, inscripción primera, con C.I.F. B-38353793. Actúa como Administrador único de la sociedad, para cuyo cargo fue nombrado y lo aceptó en la propia escritura de constitución social, aseverándome bajo su responsabilidad la vigencia del mismo y está facultado para este acto por acuerdo adoptado en Junta General Extraordinaria y Universal de la sociedad, celebrada en el día 3 del presente mes, según resulta de la Certificación expedida por el propia 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 nombramiento de Administrador a que se alude en la certificación incorporada, solicitando del Señor Registrador Mercantil su constancia registral.——

Hechas las reservas y advertencias legales, en especial, las relativas al pago de los Impuestos correspondiente.——

Leo al otorgante, por su elección, la presente

03/2006



7E0775453



escritura, la aprueba y firma conmigo, de todo lo que, así como de quedar extendida en dos folios de papel exclusivo para documentos notariales, series 2P, números 0834411 y el presente, yo, el Notario, DOY FE.

Está la firma del señor compareciente. Signado, firmado y rubricado: VICENTE NIETO OLANO. Está el sello de la Notaría. -----

NOTA: El mismo día y para el otorgante, expedí primera copia de esta matriz en doce folios de series 2P, números 0839273 y los once siguientes en orden. **DOY FE.** Firmado: VICENTE NIETO OLANO. -----

-----**SIGUE DOCUMENTACIÓN UNIDA**-----

CIPRIANO ANGEL DORTA CHAVEZ, Administrador único de la entidad mercantil denominada PEZ AZUL, SOCIEDAD LIMITADA, domiciliada en el Puerto de la Cruz,——

CERTIFICA: Que en Junta General Extraordinaria y universal de la sociedad, celebrada el día 3 de noviembre de 1.998, en el domicilio social, presente la totalidad del capital social, se adoptaron por unanimidad, los siguientes acuerdos:——

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

TITULO I.- DENOMINACION, OBJETO, DURACION Y DOMICILIO:——

Artículo 1º.- DENOMINACION. ——

La presente Sociedad Mercantil en forma de responsabilidad limitada, de nacionalidad española, girará bajo la denominación de "PEZ AZUL, SOCIEDAD LIMITADA".——

Artículo 2º.- OBJETO. ——

La Sociedad tendrá por objeto:——

03/2006



7E0775454



La compra, venta, alquiler y explotación de toda clase de bienes inmuebles y negocios relacionados con la hostelería. _____

En todo caso: _____

A) Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que por Ley tienen una regulación especial. _____

B) Si la Ley exigiere para el ejercicio de las actividades incluidas en el objeto social algún título profesional, deberán realizarse por medio de persona que ostenta la titulación requerida. _____

Artículo 3º.- PARTICIPACION. _____

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

Artículo 4º.- DOMICILIO. _____

La Sociedad tendrá su domicilio en la Carretera General del Botánico, sin número, en el Puerto de la Cruz, 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 **QUINIENTAS MIL PESETAS**, representado por **CIEN PARTICIPACIONES** sociales, numeradas correlativamente del **UNO** al **CIEN**, ambas inclusive, de **CINCO 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

7E0775455



03/2006

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:-----

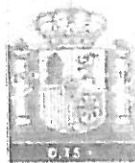
El socio que se proponga transmitir inter-vivos su participación o participaciones sociales, a persona extraña a la Sociedad, o sea, a los que no ostenten la condición de socio deberá comunicarlo por escrito dirigido al Organo de Administración en forma fehaciente, quien lo notificará a los demás socios 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._____

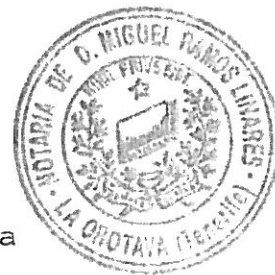
Transcurrido este último plazo, sin que por los socios se ejercite el derecho de tanteo, el socio quedará libre para transmitir sus participaciones sociales en la forma y medio que tenga por conveniente, siempre que la transmisión tenga lugar dentro del mes siguiente a la terminación del último plazo 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 esto no se logra, por el árbitro de equidad a que se refiere la disposición final de estos Estatutos._____

03/2006



7E0775456



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 designan 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._____

03/2006



7E0775457



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 participaciones, 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 registrarán por el título constitutivo de éste, inscrito en el Libro Registro de Socios. En su defecto, se registrará 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 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

03/2006



7E0775458



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, exceptuándose 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 mismo, 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

03/2006



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 siguientes 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 Julio de 1.960, redactar toda clase de operaciones que tengan transcendencia registral, 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 giro; organizar y disponer el funcionamiento de la

03/2006



Sociedad en la totalidad de sus actividades; admitir y despedir al personal; constituir y retirar depósitos y fianzas, incluso en la Caja General de Depósitos, realizar cobros, pagos, libramientos, endosos, negociaciones y aceptaciones de toda clase de operaciones 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._____

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._____

03/2006



7E0775461

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.-----

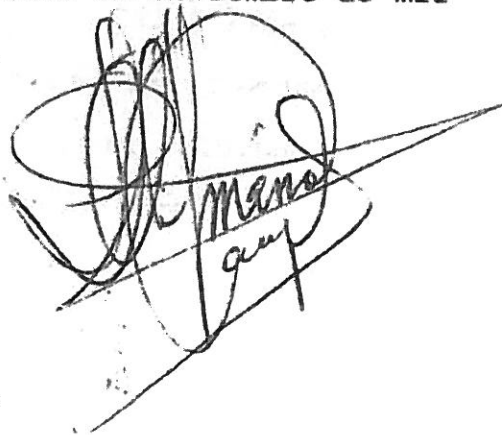
B.-Reelegir como Administrador único de la sociedad a DON CIPRIANO ANGEL DORTA CHAVEZ, quien presente en la Junta acepta su designación, toma posesión del

cargo y se obliga a cumplirlo bien y fielmente durante el término de su mandato, aseverando que no se halla incurso en incompatibilidad alguna, especialmente las que determina el artículo 58 de la Ley especial.-----

D.-Facultar al Administrador designado, 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, extiendo y firmo el presente, en el Puerto de la Cruz, a tres de noviembre de mil novecientos noventa y ocho.

A large, circular handwritten signature or stamp is present, with the words "Mando" and "que" written in cursive across it. The signature is very stylized and overlaps the text of the previous paragraph.A small, handwritten mark or signature, possibly the initials "LA", is located below the main signature.

03/2006



7E0775462

ES SEGUNDA COPIA LITERAL de su matriz, con la que concuerda y en donde la dejo anotada. Y, a instancia de la sociedad, la expido el día siete de agosto de dos mil seis, sobre once folios de papel timbrado exclusivo para documentos notariales, de la serie 7E, números 0775452 y los diez inmediatos posteriores. **DOY FE.-**



[Handwritten signature]

ANEXO II



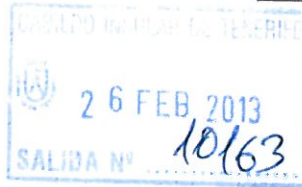
Santa Cruz de Tenerife, a 20 de febrero de 2013

R.E.L. 0338011
ÁREA DE ECONOMÍA, COMPETIVIDAD, 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

Asunto: CERTIFICADOS

Destinatario:
PEZ AZUL, S.L.
D. Cipriano Ángel Dorta Chávez
APARTAMENTOS: PEZ AZUL
C/. Rector Benito Rodríguez Ríos, 1
38400-PUERTO DE LA CRUZ

Signatura: A-38/4.6100



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 "PEZ AZUL", sito en C/. Rector Benito Rodríguez Ríos, 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-38/4.6100

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 "PEZ AZUL", sito en C/. Finlandia, 4 (Urb. San Fernando) -PUERTO DE LA CRUZ- figura autorizado desde el día 25 de octubre de 1972, en la categoría de 3 LLAVES, siendo su actual explotador la entidad mercantil PEZ AZUL, S.L., contando en la actualidad con una capacidad alojativa de 270 plazas, distribuidas en 135 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 Pez Azul, 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

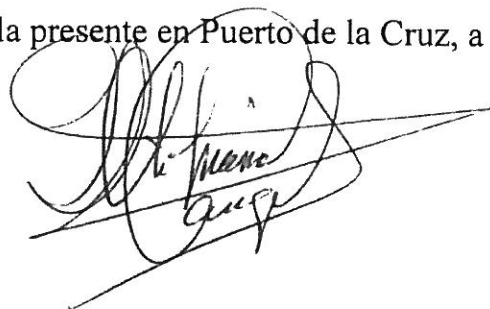


Fdo.: Carlos Alonso Rodríguez

Cipriano A. Dorta Chávez, con D.N.I. 41.957.143 Z, en calidad de administrador único de la entidad PEZ AZUL, S.L., con C.I.F. B 38353793 y domicilio en Carretera del Botánico, Puerto de la Cruz, por medio del presente CERTIFICO,

Que la entidad a la que represento, PEZ AZUL, S.L., es la entidad que explota bajo unidad de explotación el establecimiento APARTAMENTOS PEZ AZUL, sito en Calle Rector Benito Rodríguez Ríos, Puerto de la Cruz.

Para que así conste a los efectos de elaborar el Convenio a suscribir con el Consorcio Urbanístico para la Rehabilitación de Puerto de la Cruz, suscribo la presente en Puerto de la Cruz, a 27 de agosto de 2013.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Cipriano A. Dorta Chávez', is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.



Santa Cruz de Tenerife, a 20 de febrero de 2013

Asunto: CERTIFICADOS

R.E.L. 0338011
ÁREA DE ECONOMÍA, COMPETIVIDAD, 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

Destinatario:
PEZ AZUL, S.L.
D. Cipriano Ángel Dorta Chávez
APARTAMENTOS: PEZ AZUL
C/. Rector Benito Rodríguez Ríos, 1
38400-PUERTO DE LA CRUZ

Signatura: A-38/4.6100

20 FEB 2013

10163

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 "PEZ AZUL", sito en C/. Rector Benito Rodríguez Ríos, 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-38/4.6100

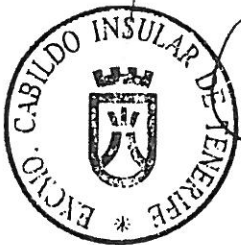
DON JOSÉ ANTONIO DUQUE DÍAZ, VICESECRETARIO GENERAL P.A. DEL EXCELENTÍSIMO CABILDO INSULAR DE TENERIFE.

CERTIFICA: Que según consta en los expedientes que se custodian en esta Secretaría a mi cargo, resulta que el establecimiento alojativo denominado Apartamentos "PEZ AZUL", sito en C/. Finlandia, 4 (Urb. San Fernando) -PUERTO DE LA CRUZ- figura autorizado desde el día 25 de octubre de 1972, en la categoría de 3 LLAVES, siendo su actual explotador la entidad mercantil PEZ AZUL, S.L., contando en la actualidad con una capacidad alojativa de 270 plazas, distribuidas en 135 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 Pez Azul, 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



Fdo.: Carlos Alonso Rodríguez

ANEXO III

ÁMBITOS Ó U.A. SUJETAS A REORDENACIÓN

A 07

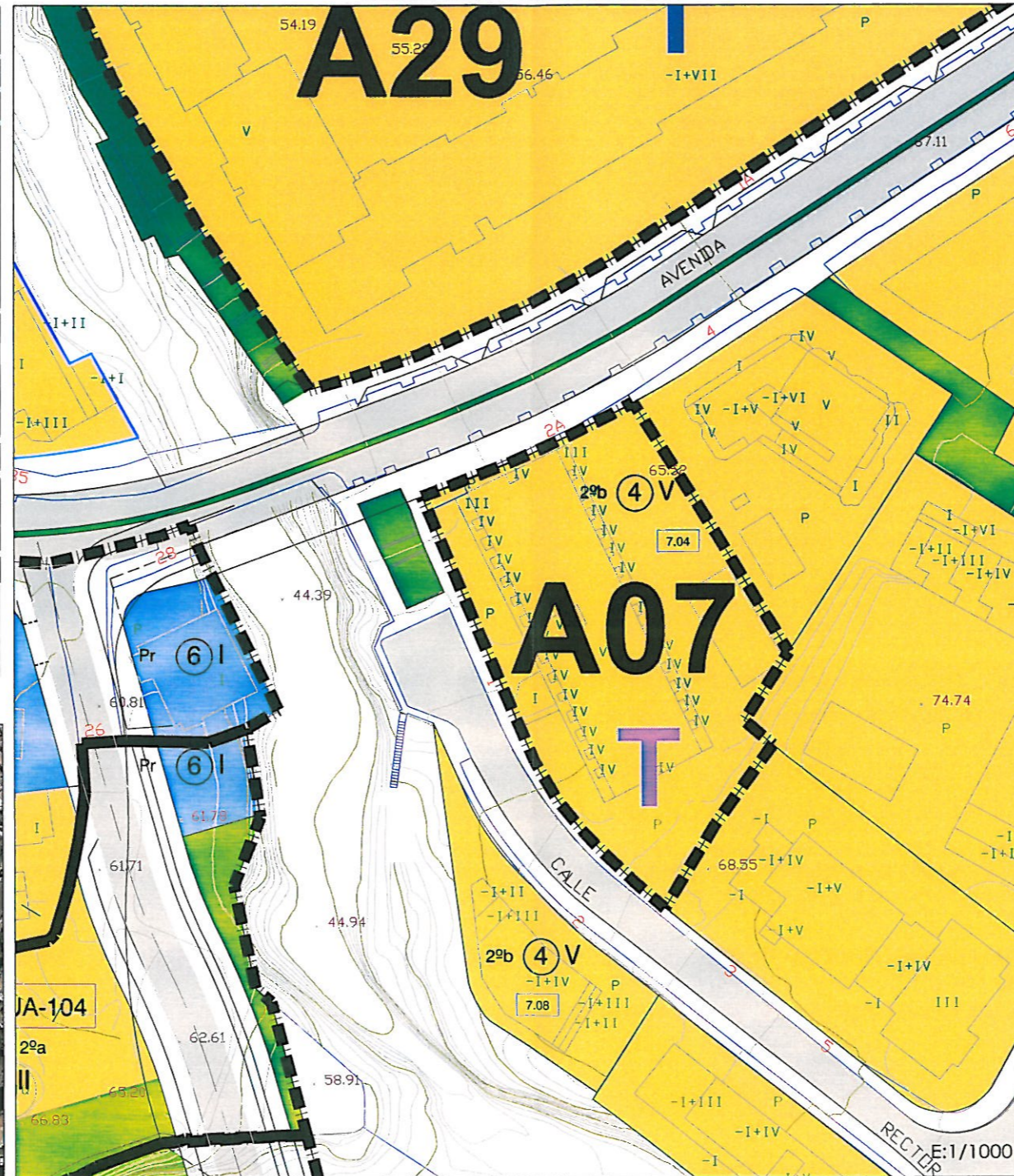
PLANEAMIENTO MODIFICADO

SUC (HOTEL PEZ AZUL)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

	ZONA	USO	S. SUELO (m²s)	EDIFICAB. (m²c/m²s)	S. TECHO (m²c)	
PGO (2006)	4 2ºb	Residencial	2.891,67	1,35	3.903,75	
Título Habilitante	Plan Parcial El Tope (1966)				5.725,51	
PMM	CESIONES LUCRAT.	4 2ºb (*)	Turístico	2.891,67	2,17	6.271,69
		TOTAL		2.891,67		6.271,69
		TOTAL		0,00		0,00
		TOTAL		2.891,67	2,17	6.271,69
Incremento de aprovechamiento (UDAS)	USO	INCREM. EDIF. (m²c)	COEF. RELATIV.	INCREM. APROV. (UDAS)		
	Turístico/Residencial	546,18	1,0000	546,18		
	Equipamiento	0,00		0,00		
TOTAL	546,18		546,18			
(Según art. 16 Ley Estatal 2/2008) 10% increm. aprovechamiento (UDAS.)					54,62	
Cesión de dotaciones (según Actuación de dotación)	(1,01 m²s/100 m²c)	COEF. RELATIV.	UDAS			
	Dot. (m²s)	Dot. (m²c)	Dot./Eq.			
	5,52	11,96	0,6667	7,98		
TOTAL UDAS a ceder					62,59	
Nuevas plazas aloj./habitantes resultantes (según incremento edif.)					86	
5 m² de S.G. de E.L. por habitante/plaza aloj. (m² suelo)					430,53	
<i>(La justificación del cumplimiento de la sup. de S.G. de E.L. se recoge en el apartado correspondiente del TOMO I: MEMORIA)</i>						

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



OBJETIVOS Y CONDICIONES

OBJETIVOS:

- Modificar los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan General vigente y solucionar la afección viaria sobre esta parcela, al objeto de eliminar el régimen de situación legal de consolidación del establecimiento turístico existente. Como contrapartida se deberá garantizar en el correspondiente convenio la renovación integral de dicho establecimiento

CONDICIONES:

- Separación a linderos: en planta baja y semisótano la edificación podrá alinearse a todos sus linderos o separarse de los mismos una distancia libre de 4,50 metros.
- Superficie ocupable: 60 %
- Coeficiente de edificabilidad: 2,17 m2t/m2s
- Uso principal: Turístico
- Uso compatible: Servicios terciarios (comercio en categoría 4ª y salones de reunión en categoría 3ª)

SITUACIÓN



Cumplimiento Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias:

Ocupación parcela (≤40%) Si No Densidad (≥ 50 m2/plaza) Si No

TIPO DE ACTUACIÓN: Actuación de Dotación y Renovación

FOR CONVENIO PLAZO EJECUCIÓN: según Convenio

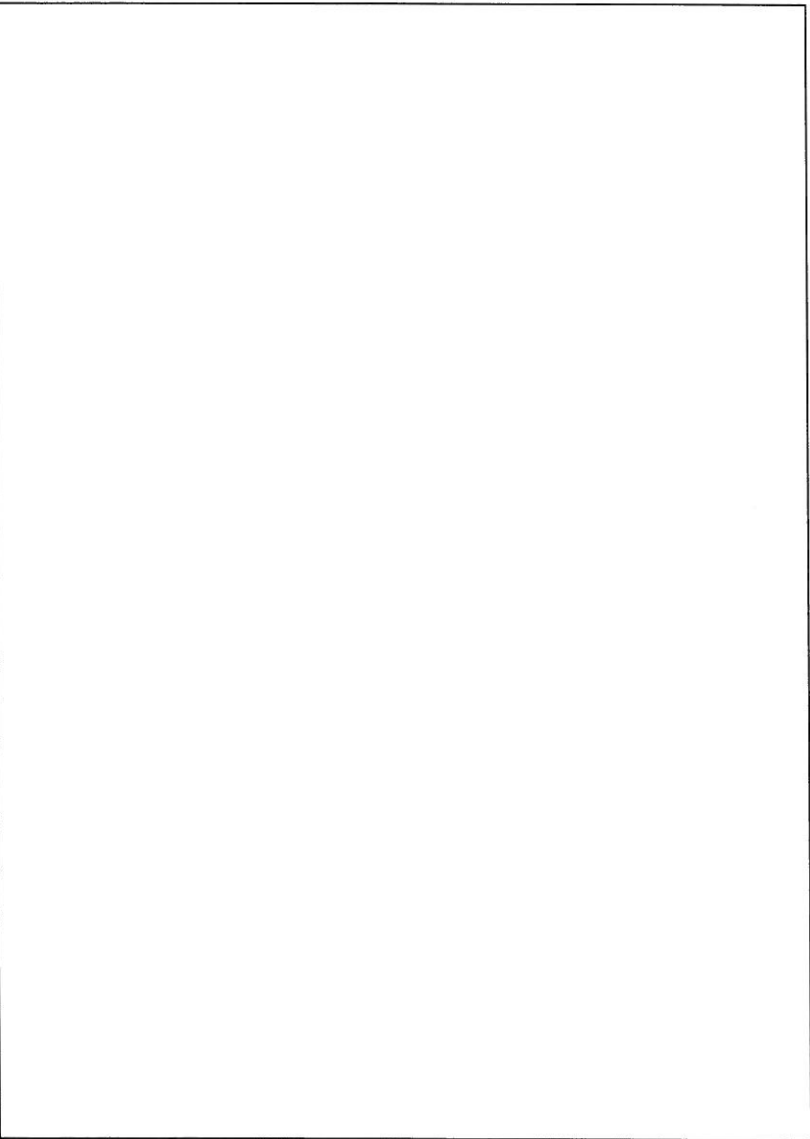
II	NÚMERO DE PLANTAS	ZONA DE ORDENANZA	SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS LOCALES		CATÁLOGO	REORDENACIÓN URBANÍSTICA PMM	
			DOTACIONAL PÚBLICO (Pu)	EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURALES PRIVADOS (Pr)	DOTACIÓN	EQUIPAMIENTO		ESPACIOS PRIVADOS	ESPACIOS PÚBLICOS
Ⓢ	TIPO DE ORDENANZA	ZONA 1 - CONSERVACIÓN AMBIENTAL	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	DOCENTE	SOCIAL	DOCENTE	PA1	RENOVACIÓN/CREACIÓN ESTABLECIMIENTOS ALOJATIVOS	DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
15.01	NÚMERO DE MANZANA	ZONA 2 - PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO	PU PARQUES URBANOS	DEPORTIVO		DEPORTIVO	J12	E01 EQUIPAMIENTOS PRIVADOS	DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN
1º a	GRADO Y USO	ZONA 3 - EDIFICACIÓN CERRADA	PR PARQUES RECREATIVOS	ADMINISTRATIVO		ADMINISTRATIVO	N14	R10 MEJORAS DE LA MOVILIDAD, TRATAMIENTOS PAISAJÍSTICOS Y REMODELACIÓN DE UAs	ALINEACIÓN OFICIAL
	RED VIARIA	ZONA 4 - EDIFICACIÓN ABIERTA		CULTURAL		CULTURAL	C-2		ALINEACIÓN INTERIOR
	ÁMBITO ÁREA INDICATIVA	ZONA 3 - EDIFICACIÓN INDUSTRIAL		COMERCIAL		COMERCIAL			DELIMITACIÓN BIC (CONJUNTO HISTÓRICO + ISLOTE)
(*)	CONDICIONES PARTICULARES DE TIPOLOGÍA	ZONA 4 - EDIFICACIÓN DOTACIONAL		SOCIAL		SOCIAL			DELIMITACIÓN BIC (INDIVIDUALES)
				INFRAESTRUCTURAL		INFRAESTRUCTURAL			AREA DE REORDENACIÓN PMM
						RECREATIVO			ESTABLECIMIENTO TURÍSTICO ALOJATIVO

ANEXO IV

**ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACIÓN DE
APARTAMENTOS PEZ AZUL Y
APARTAMENTOS CHINYERO**

SITUACION:

**CALLE RECTOR BENITO RGUEZ. RIOS, 1
Y AVDA. MARQUES DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35
38.400 - PUERTO DE LA CRUZ**



PROMOTOR:

PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.

ARQUITECTO:

FERNANDO HERNÁNDEZ GARCIA

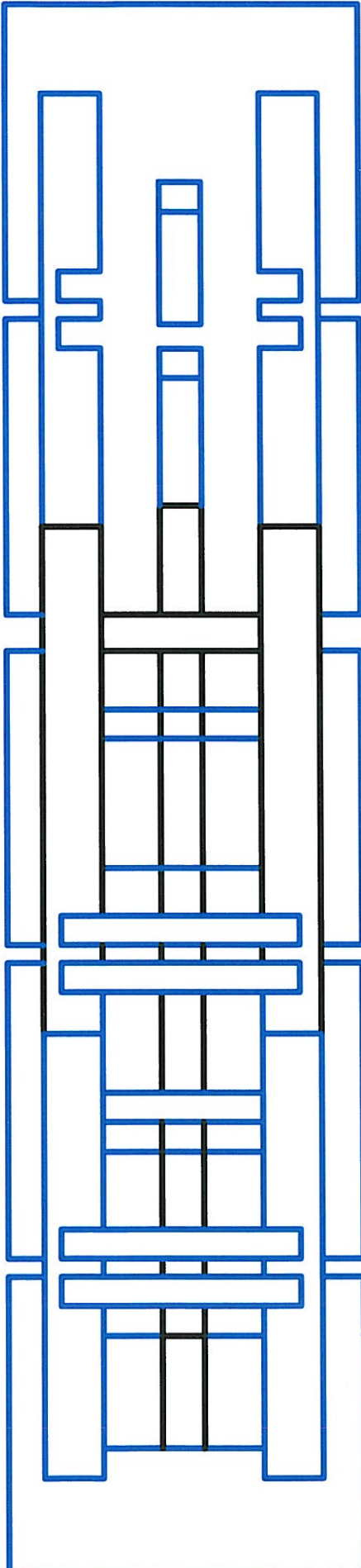
C/ Santo Domingo, 1, 1º-Pta.6, Edificio El Muelle
Puerto de la Cruz – Tenerife

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	9

INDICE DE PLANOS

Nº	CODIGO	TITULO	ESCALA
1		SITUACIÓN	S/P
2		PLANTA BAJA - ESTADO ACTUAL	1:300
3		PLANTA PRIMERA - ESTADO ACTUAL	1:300
4		PLANTA SEGUNDA Y TERCERA - ESTADO ACTUAL	1:300
5		PLANTA CUARTA - ESTADO ACTUAL	1:300
6		PLANTA CUBIERTA – ESTADO ACTUAL	1:300
7		PLANTA BAJA - ESTADO ACTUAL	1:200
8		PLANTA PRIMERA - ESTADO ACTUAL	1:200
9		PLANTA SEGUNDA – ESTADO ACTUAL	1:200
10		PLANTA CUBIERTA - ESTADO ACTUAL	1:200
11		PLANTA BAJA - ESTADO ACTUAL	1:300
12		PLANTA PRIMERA - ESTADO ACTUAL	1:300
13		PLANTA SEGUNDA Y TERCERA - ESTADO ACTUAL	1:300
14		PLANTA CUARTA - ESTADO ACTUAL	1:300
15		PLANTA CUBIERTA – ESTADO ACTUAL	1:300
16		PLANTA BAJA - ESTADO ACTUAL	1:200
17		PLANTA PRIMERA - ESTADO ACTUAL	1:200
18		PLANTA SEGUNDA – ESTADO ACTUAL	1:200
19		PLANTA CUBIERTA - ESTADO ACTUAL	1:200

A.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.- AGENTES.

1.1.- PROMOTOR.

Los autores del encargo son la entidad PEZ AZUL, S.L. provista de C.I.F. B-38353793 y representada por D. Cipriano A. Dorta Chávez, provisto de N.I.F. 41.957.143-Z, y la entidad DORESHOTEL, S.L., provista de C.I.F. B-38563474 y representada por Dña. Ángela Margarita Dorta Espiñeira, provista de N.I.F. 43.375.456-D. El domicilio de ambas entidades y de sus representantes es Calle Rector Benito Rguez. Ríos, 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 Pez Azul (3 estrellas) y Chinyero (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 Pez Azul fue autorizado el día 25 de Octubre de 1972 en la categoría de 3 estrellas y se encuentra situado en Calle Rector Benito Rodríguez Ríos, 1, Puerto de la Cruz. Su propietario y explotador es la entidad PEZ AZUL, S.L. provista de C.I.F. B-38353793, con domicilio en Calle Rector Benito Rguez. Ríos, 1, Puerto de la Cruz, representada por D. Cipriano A. Dorta Chávez. Ocupa una parcela de 2.919,39 m² y cuenta en la actualidad con una capacidad alojativa de 270 plazas distribuidas en 135 unidades.

El establecimiento denominado Apartamentos Chinyero fue autorizado el día 2 de septiembre de 1975 en la categoría de 2 estrellas y se encuentra situado en Avda. Marques Villanueva del Prado, 35, Puerto de la Cruz. Su propietario y explotador es la entidad DORESHOTEL, S.L. provista de C.I.F. 38563474, con domicilio en Calle Rector Benito Rguez. Ríos, 1, Puerto de la Cruz, representada por Dña. Ángela Margarita Dorta Espiñeira. Ocupa una parcela de 871,87 m² y cuenta en la actualidad con una capacidad alojativa de 59 plazas distribuidas en 28 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.

La parcela en la que se desarrollan los Apartamentos Pez Azul ha sido clasificada por el PGO como suelo urbano consolidado por la urbanización y calificada como Edificación Abierta (Zona 4), de cinco plantas de altura, con grado 2º y nivel b). El uso característico es el residencial en todas sus categorías y como uso compatible se admite el uso industrial en categoría 5ª y el uso terciario en la clase de oficinas de categoría 5ª.

La parcela en la que se desarrollan los Apartamentos Chinyero ha sido clasificada por el PGO como suelo urbano consolidado por la urbanización y calificada como Edificación Abierta (Zona 4), de tres plantas de altura, con grado 6º y nivel b). El uso característico es el residencial en todas sus categorías y como uso compatible se admite el uso industrial en categoría 5ª y el uso terciario en la clase de oficinas de categoría 5ª.

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 Pez Azul y Chinyero en Hotel Pez Azul de 3 estrellas constituyendo para ello una unidad de explotación entre las entidades propietarias de ambos edificios (PEZ AZUL, S.L. y DORESHOTEL, S.L.). Estos dos edificios se encuentran separados por la Avda. Marqués de Villanueva del Prado, estando sus puertas de acceso distanciadas menos de 100 m. Se propone en este documento la unión de ambos establecimientos, creando para ello una unidad de explotación. El establecimiento resultante (Hotel Pez Azul, de tres estrellas) concentra sus zonas comunes en la recepción, los salones, el bar y el comedor situados en la planta baja del Edificio A (Apartamentos Pez Azul), cuya superficie es superior a la exigida por el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, para el conjunto de plazas previstas para este hotel de tres estrellas. Esta actuación conlleva la adaptación de los Edificios A (Apartamentos Pez Azul) y B (Apartamentos Chinyero) 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 la esquina Noreste de la parcela del edificio Pez Azul una actuación de obra nueva destinada a albergar servicios necesarios para el Hotel, situada en planta baja y con acceso desde la Avda. Marques de Villanueva del Prado.
- Ampliar la capacidad alojativa del edificio Chinyero (de 59 a 62 plazas), sin aumentar su volumetría. Para ello, en cada una de las plantas del edificio, se divide uno de los apartamentos existentes en dos habitaciones.

El PMM-PC corrige la alineación establecida por el PGO para la Parcela A por la Avda. Marqués de Villanueva del Prado. Dicha alineación afecta a la citada parcela y se rectifica para consolidar un salón de reuniones alineado a la mencionada vía.

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 PEZ AZUL			
PLANTA	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	
		REAL	PGO
BAJA	1.414,44		
PRIMERA	1.246,97		
SEGUNDA	1.171,07		
TERCERA	1.171,07		
CUARTA	991,23		
CUBIERTA	-		
TOTAL	5.994,78	2.919,39	2.891,67

APARTAMENTOS CHINYERO			
PLANTA	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	
		REAL	PGO
BAJA	541,07		
PRIMERA	473,43		
SEGUNDA	452,69		
CUBIERTA	32,07		
TOTAL	1.499,26	871,87	793,23

b) ESTADO REFORMADO

EDIFICIO A			
PLANTA	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	
		REAL	PGO
BAJA	1.691,35		
PRIMERA	1.246,97		
SEGUNDA	1.171,07		
TERCERA	1.171,07		
CUARTA	991,23		
CUBIERTA	-		
TOTAL	6.271,69	2.919,39	2.919,39

EDIFICIO B			
PLANTA	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	
		REAL	PGO
BAJA	541,07		
PRIMERA	473,43		
SEGUNDA	452,69		
CUBIERTA	32,07		
TOTAL	1.499,26	871,87	793,23

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 los propietarios de Apartamentos Pez Azul y de Apartamentos Chinyero.

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 Pez Azul)

Parcela A:

- Parcela mínima: la totalidad de la parcela (2.919,39 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 4,50 m.
- Superficie ocupable: 60%
- Densidad: 10,80 m² / persona.
- Coeficiente de edificabilidad neto de parcela: Dos coma quince metros cuadrados de edificabilidad por cada metro cuadrado de parcela (2,15 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 4ª).

Parcela B:

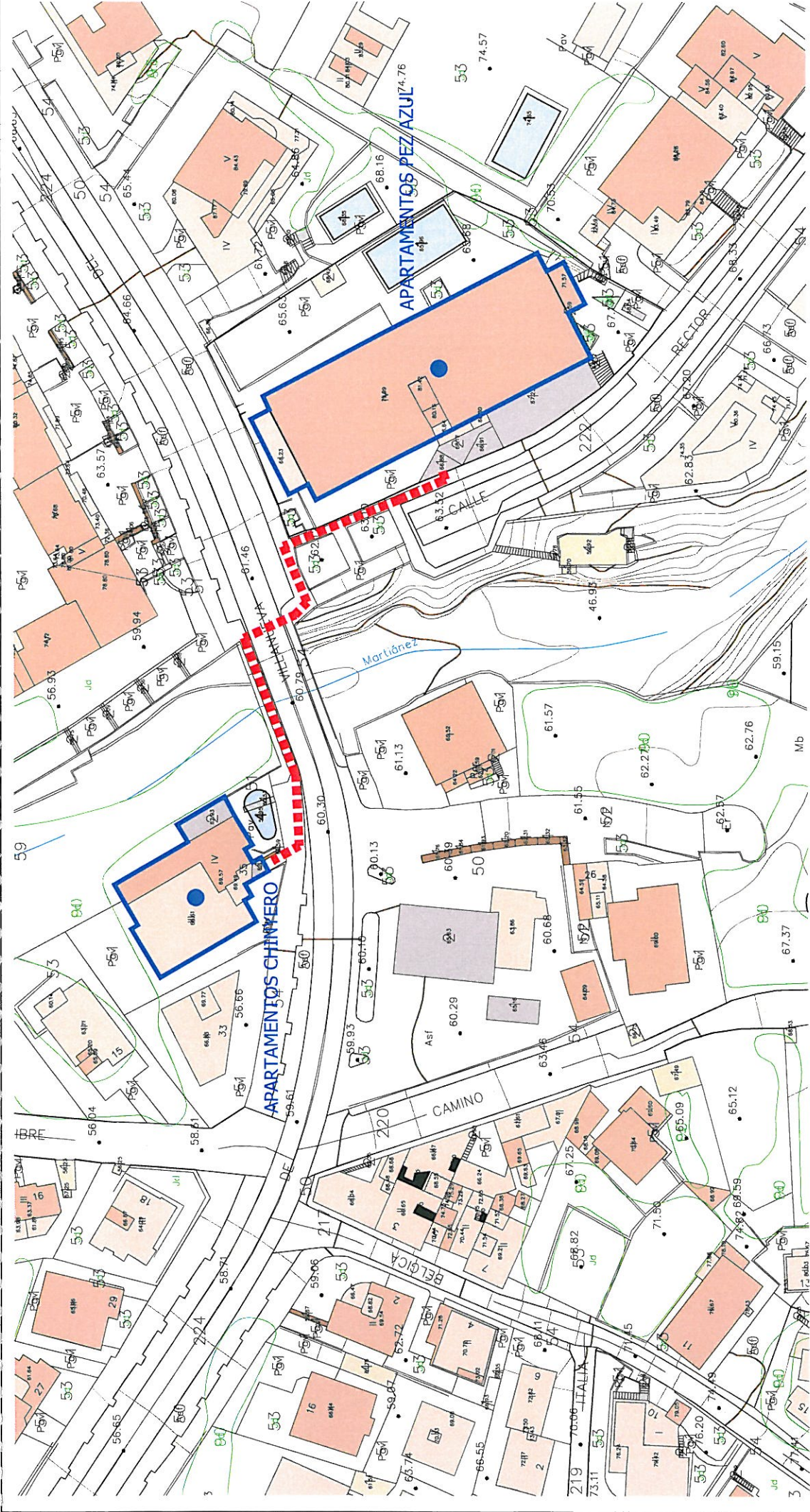
- Parcela mínima: la totalidad de la parcela (793,23 m²).
- Separación a linderos: La edificación podrá alinearse al Barranco Tafuriaste, se separará de la vía una distancia mínima de 2,00 m. y del resto de linderos una distancia mínima de 3,00 m.
- Superficie ocupable: 70%.
- Densidad: 12,80 m² / persona.
- Coeficiente de edificabilidad neto de parcela: Uno coma noventa metros cuadrados de edificabilidad por cada metro cuadrado de parcela (1,90 m²t/m²s).
- Altura de la edificación: Tres (3) plantas (11,50 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 DOS MILLONES CIENTO VEINTE MIL EUROS (2.120.000 €), lo que equivale a una inversión media de 6.385 € por cada una de las 332 plazas proyectadas en este establecimiento.

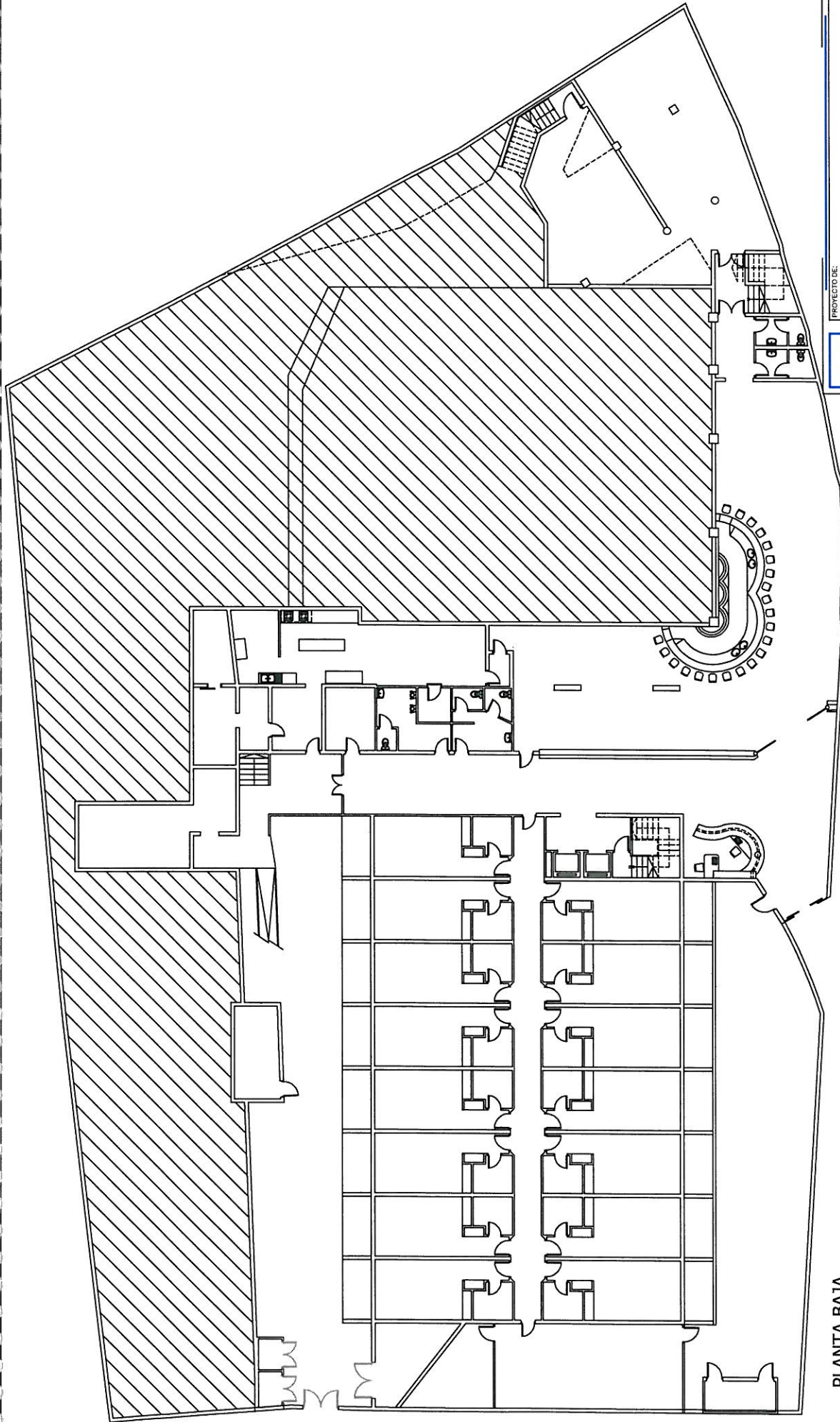
Puerto de la Cruz, a 12 de noviembre de 2013.

El Arquitecto:
Fernando Hernández García.



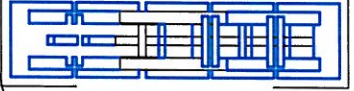
PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINERO	
SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS Nº1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35	
PLANO DE:	SITUACION
EXPEDIENTE: 1.3.00.4	ESCALA: S/P
FECHA: NOVIEMBRE 2013	PLANO: 01
PROYECTANTE: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.	
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA <small>T.M. Puerto de la Cruz - 38400 C/ Sáb. Domingo nº1 - Pta. 1ª - Puerto B Tel: 922341118 Email: f.fernandez@gmail.com</small>	

SITUACION ESCALA 1/1000
■ ■ ■ ■ ■ RECORRIDO ENTRE EDIFICIOS (100 METROS)



**PLANTA BAJA
APARTAMENTOS PEZ AZUL**

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.

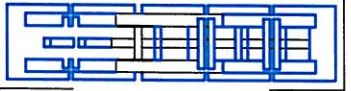


PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINYERO	EXPEDIENTE 13.004	ESCALA 1-300
SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS N°1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35	FECHA NOVIEMBRE 2013	PLANO 02
PLANO DE: PLANTA BAJA ESTADO ACTUAL	PROMOTOR: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.	
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA T.M. Puerto de la Cruz - 38400 C/ Santa Domingo #11 - Pta. 1º - Puerto de la Cruz - Tenerife - España Tel.: 922384118 Email: fherndez@fherndez.com		



**PLANTA PRIMERA
APARTAMENTOS PEZ AZUL**

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 DEL: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINYERO	EXPEDIENTE: 13.004	ESCALA: 1-300
SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS Nº1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35	FECHA: NOVIEMBRE 2013	PLANO: 03
PLANO DE: PLANTA PRIMERA ESTADO ACTUAL	PROYECTOR: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.	
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA	<small>T.M. Puerto de la Cruz - 38400 C/ Sanjo Domingo nº1 - Pºva 6 Tel: 922384119 Email: fernandohgarcia@pezaul.com</small>	

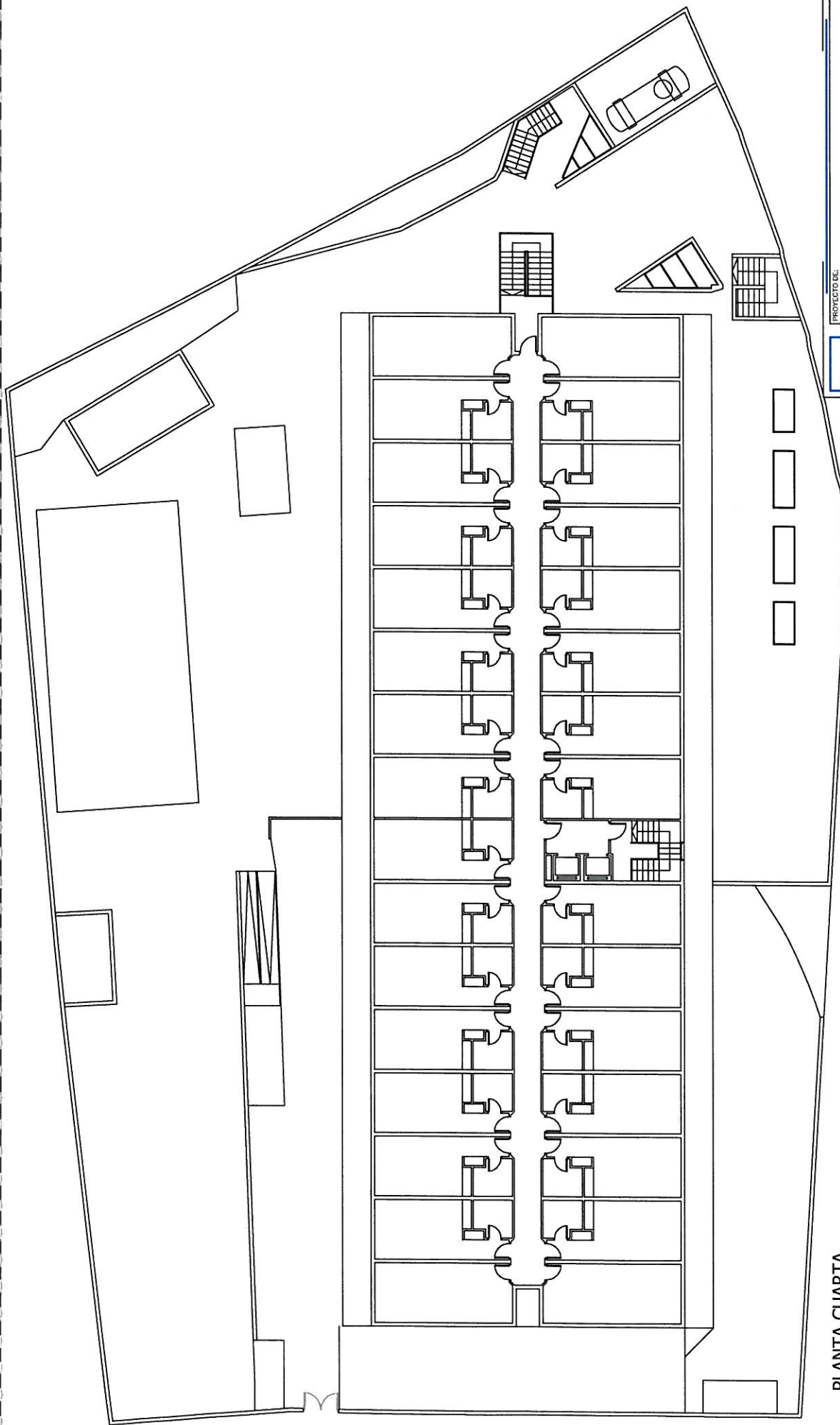


**PLANTA SEGUNDA Y TERCERA
APARTAMENTOS PEZ AZUL**

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 PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINYERO	
SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS Nº1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35	
PLANO DE: PLANTA SEGUNDA Y TERCERA ESTADO ACTUAL	EXPEDIENTE: 1.3.004
PROMOTORE: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.	FECHA: NOVIEMBRE 2013
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA	ESCALA: 1-300
T.M. Puerto de la Cruz - 38400 C/ Sábido Domingo nº1 - Pta. 1ª - Puerta 6	
PLANO 04	

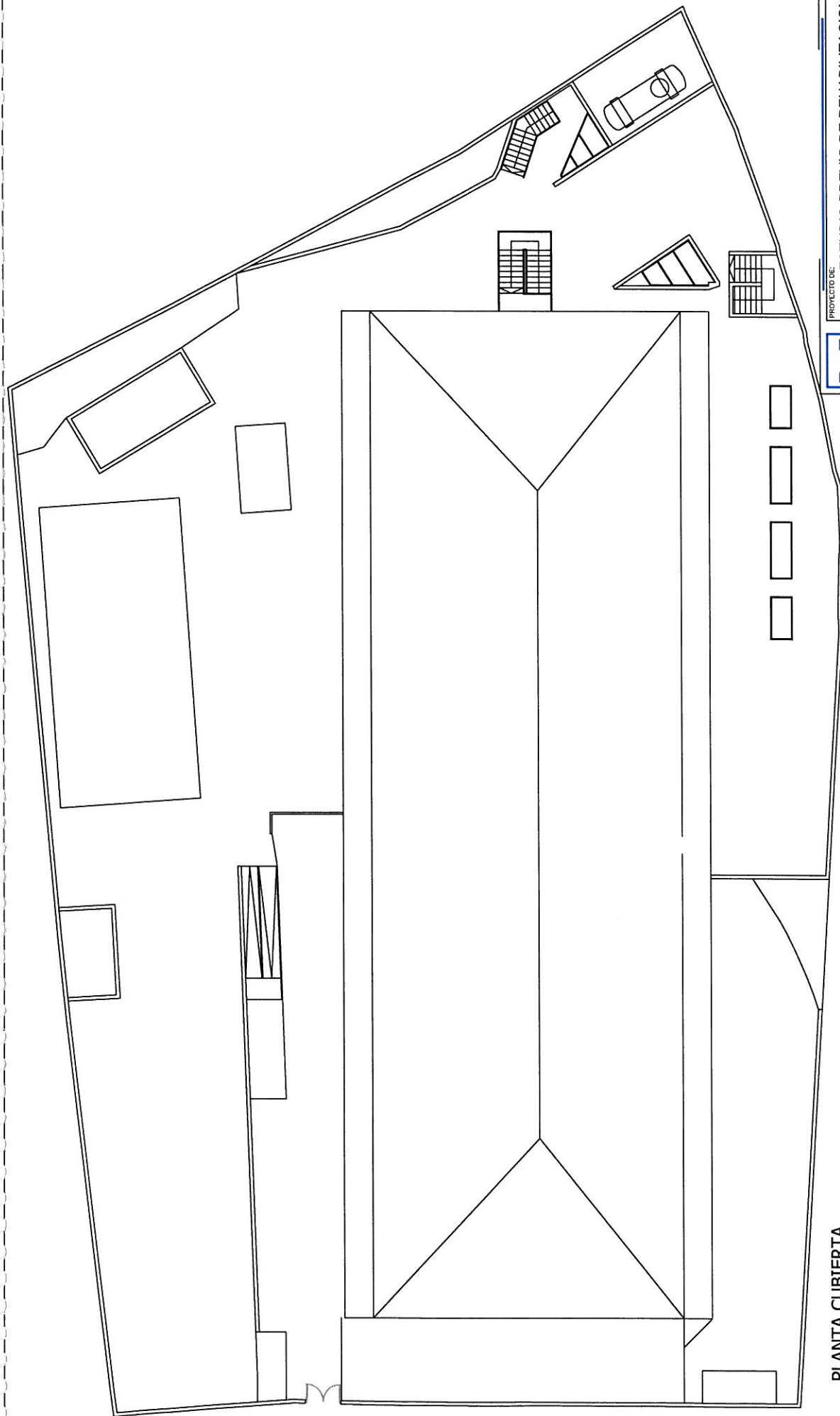


**PLANTA CUARTA
APARTAMENTOS PEZ AZUL**

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 DEL: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINYERO	
SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS Nº1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35	
EXPEDIENTE: 1.3.00.4	FECHA: NOVIEMBRE 2013
PLANO DE: PLANTA CUARTA ESTADO ACTUAL	
PROMOTOR: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.	
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA	
ESCALA: 1-300	
PLANO: 05	
<small>T.A. Puerto de la Cruz - 38400 C/ Santo Domingo nº1 - Pta. 1º - Puerta 6 Telf.: 922384116 Email: fherndezgarcia@gmail.com</small>	

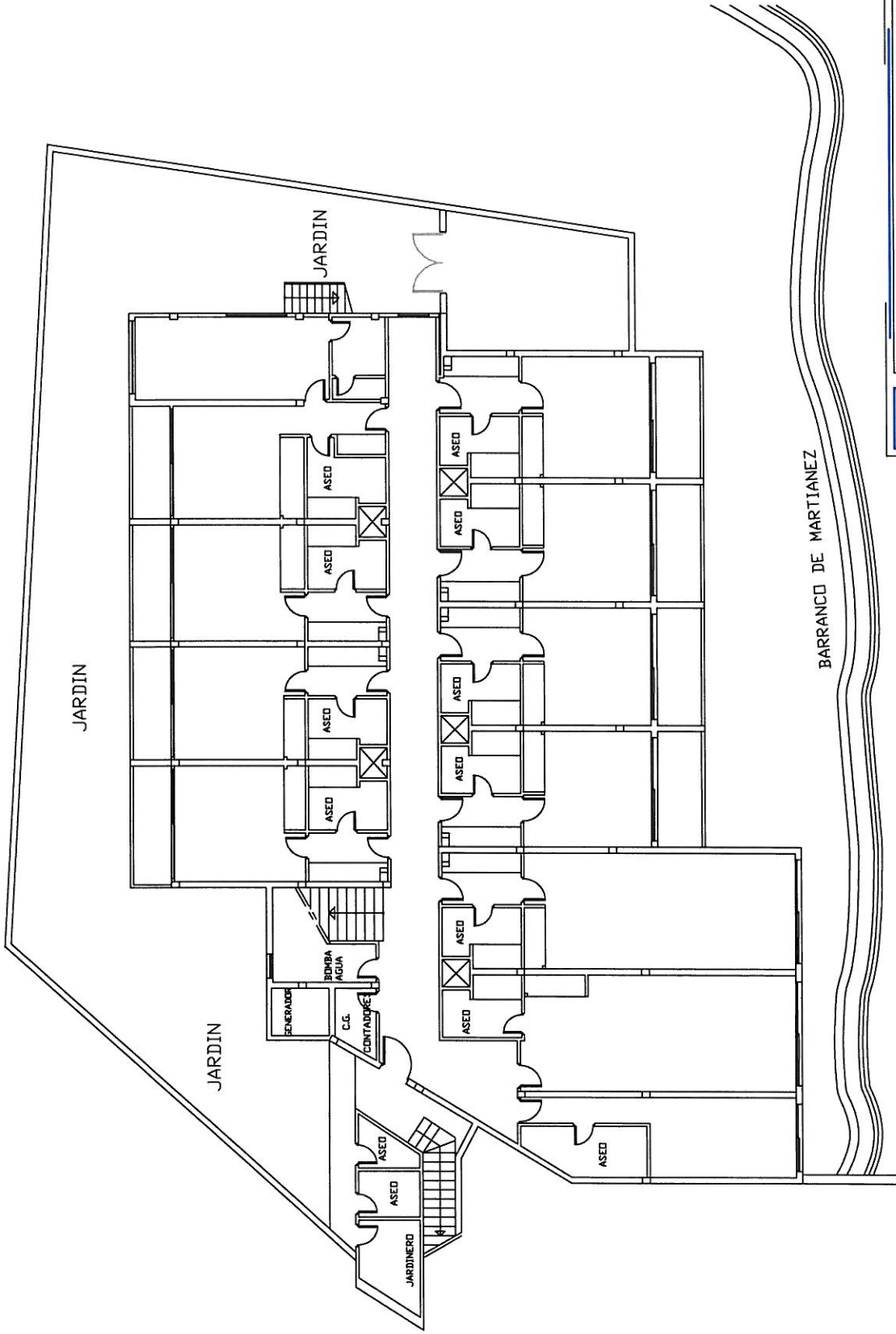


**PLANTA CUBIERTA
APARTAMENTOS PEZ AZUL**

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 DEL ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINERO	
SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS Nº1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35	
EXPEDIENTE 13.004	FECHA NOVIEMBRE 2013
PLANO DE: PLANTA CUBIERTA ESTADO ACTUAL	
PROMOTOR: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.	ESCALA 1-300
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA	
<small>T.M. Puerto de la Cruz - 38400 C/ Santa Domingo 11 - P.º 1.º - Puerta 6 Telf: 92264116 Email: fernando@fhdgarcia.com</small>	
PLANO 06	

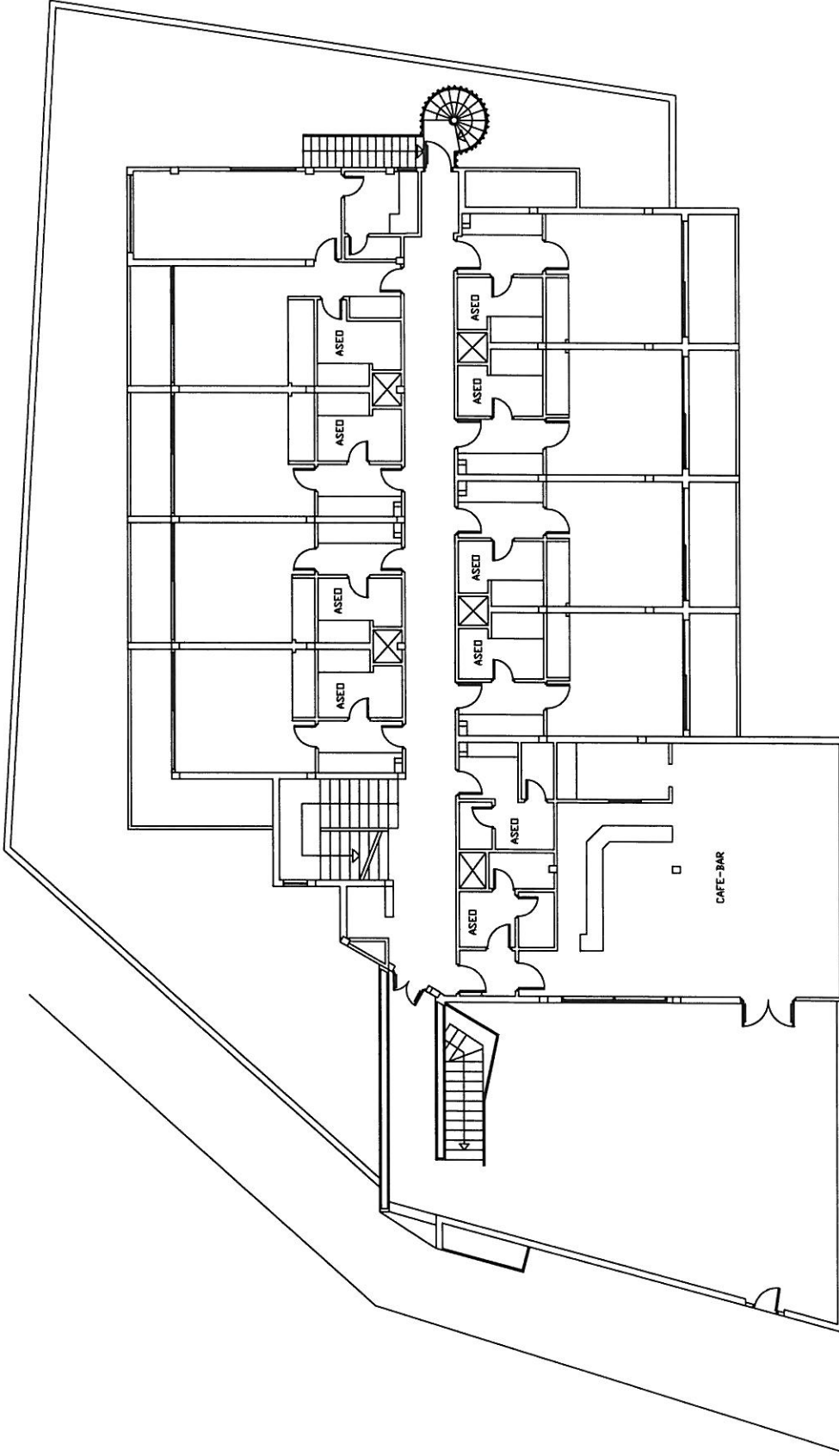


**PLANTA BAJA
APARTAMENTOS CHINYERO**



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.

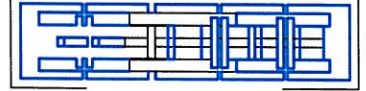
PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINYERO	SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS N°1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35
EXPEDIENTE 13.004	FECHA NOVIEMBRE 2013
PLANO DE: PLANTA BAJA ESTADO ACTUAL	PROMOTOR: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.
ESCALA 1-200	ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA <small>T.M. Puerto de la Cruz - 38400 C/ Sanjo Domingo 11 - Pab. 11 - Puert 6 Email: fherndezgarcia@gmail.com</small>
PLANO 07	



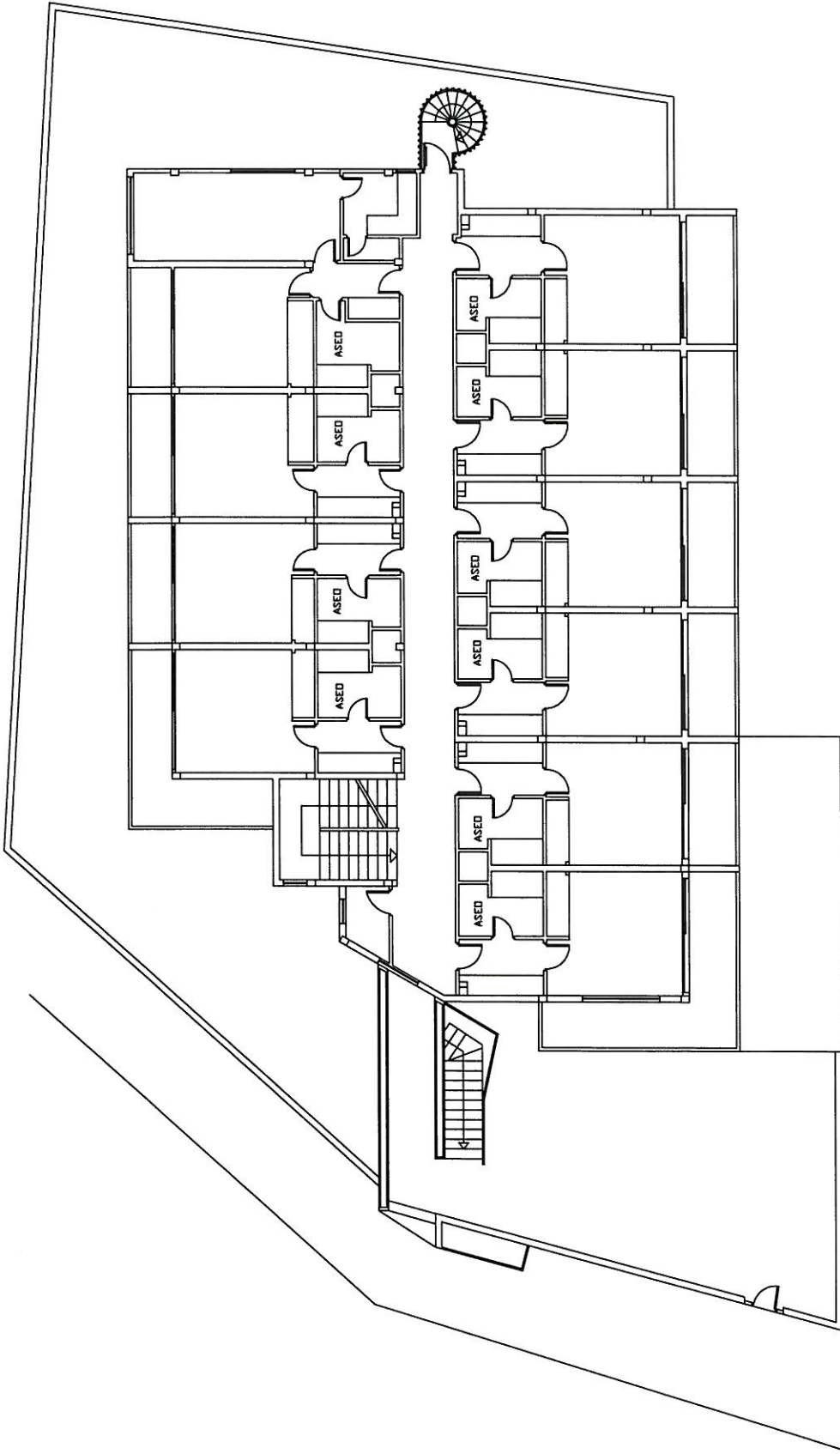
**PLANTA PRIMERA
APARTAMENTOS CHINYERO**



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.



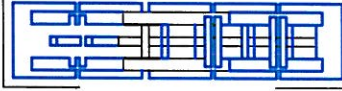
PROYECTO DEL ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINYERO	SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS Nº1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35
EXPEDIENTE 13.004	FECHA NOVIEMBRE 2013
PLANO DE: PLANTA PRIMERA ESTADO ACTUAL	ESCALA 1-200
PROYECTOR: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.	ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA
<small>T.M. Puerto de la Cruz - 38400 Tel: 922384118</small> <small>C/ Santa Dominga nº1 - Pta 1ª - Puerto 6 Email: fhergarcia@doreshotel.com</small>	
PLANO 08	



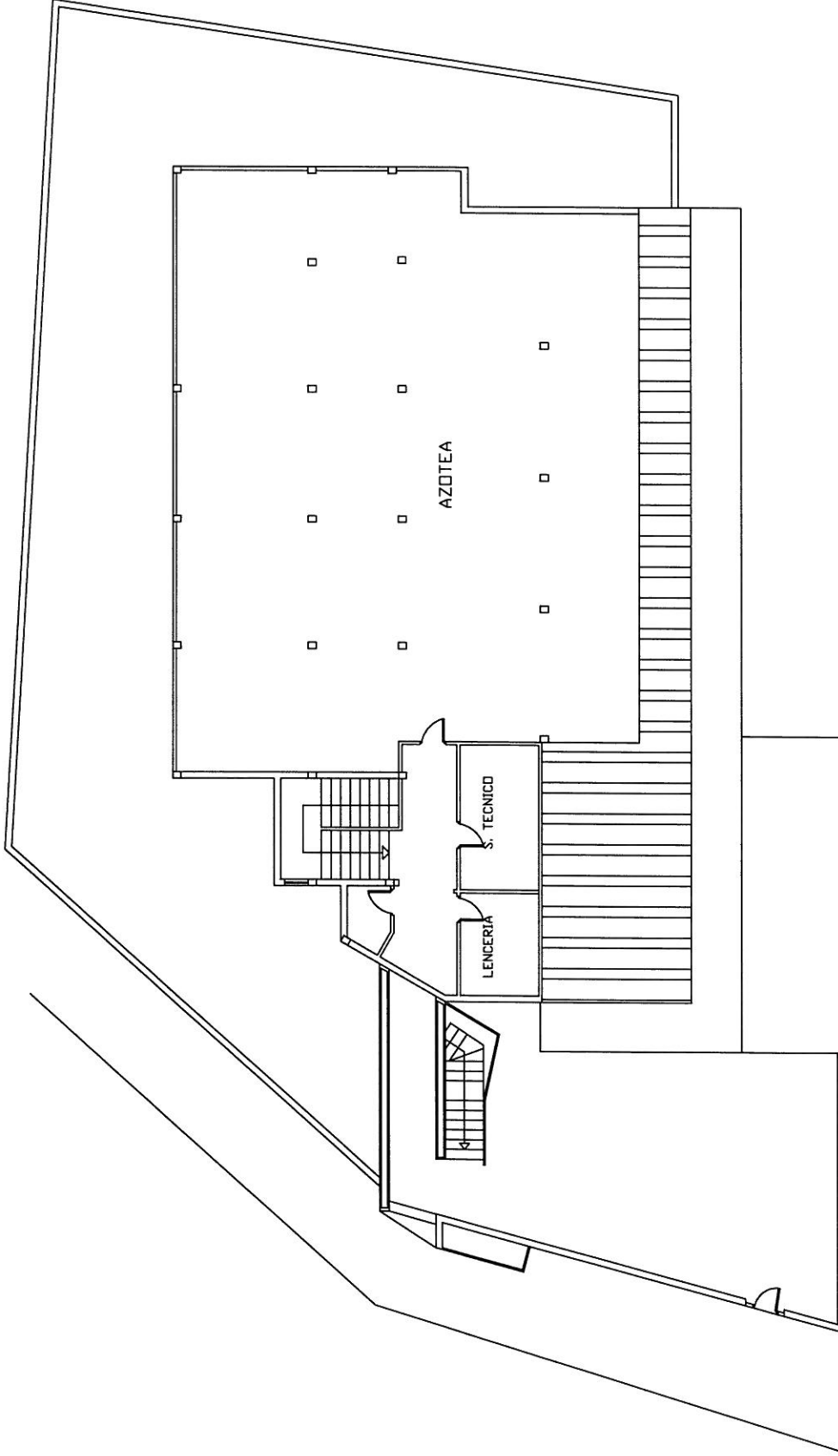
**PLANTA SEGUNDA
APARTAMENTOS CHINYERO**



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 PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINYERO	SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS N°1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35
EXPEDIENTE 13.004	FECHA NOVIEMBRE 2013
PLANO DE: PLANTA SEGUNDA ESTADO ACTUAL	ESCALA 1-200
PROMOTOR: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.	ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA
<small>T.M. Puerto de la Cruz - 38400 - I.F. 2/2004/118 C/ Sanjo Domingo 11 - Pto 1º - Puerto de la Cruz - Tenerife (Canarias)</small>	

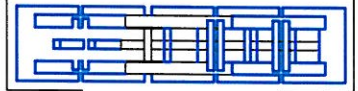


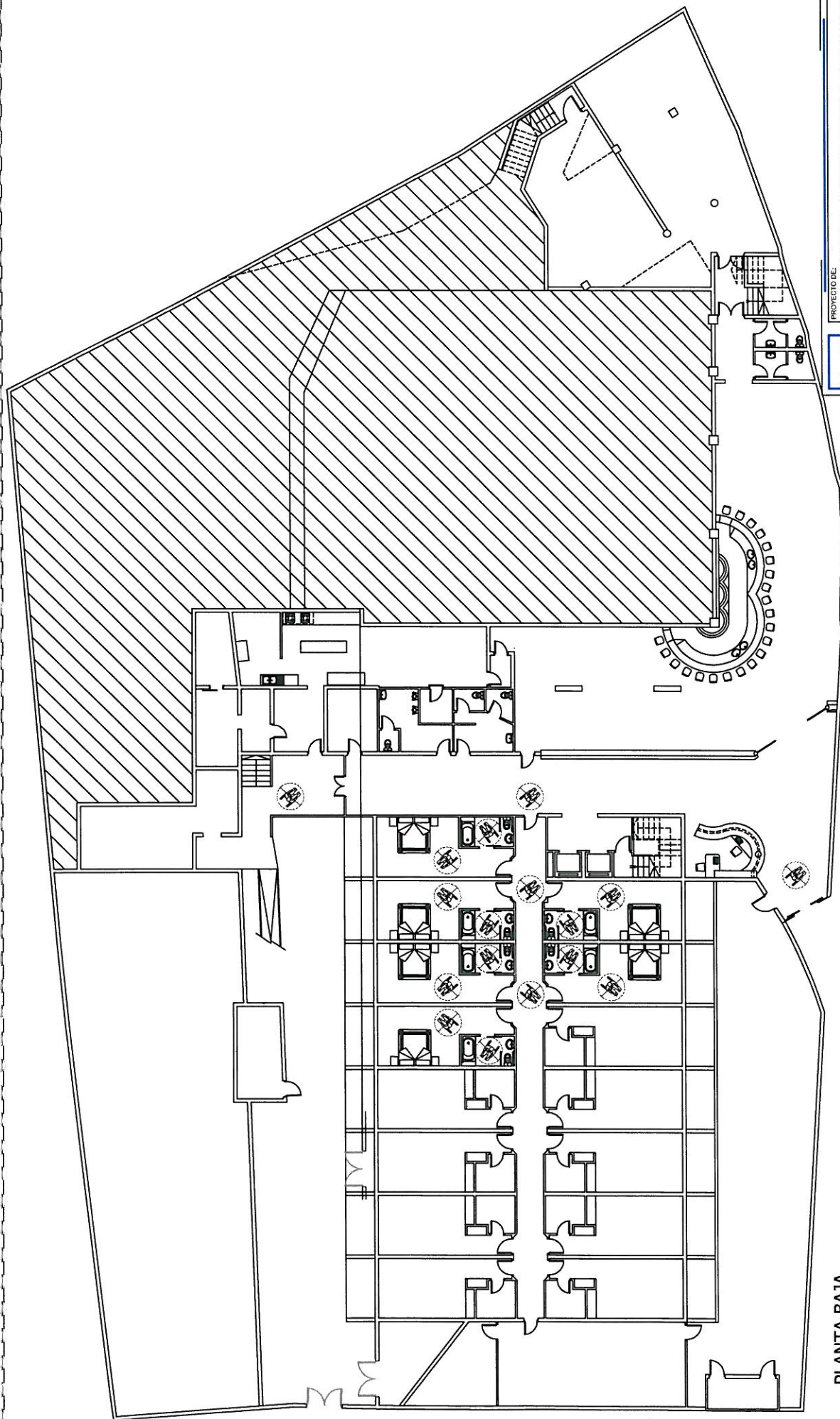
**PLANTA CUBIERTA
APARATAMIENTOS CHINYERO**



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 PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINYERO	
SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS N°1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35	
EXPEDIENTE: 1.3.004	FECHA: NOVIEMBRE 2013
PLANO DE: PLANTA CUBIERTA ESTADO ACTUAL	
PROYECTOR: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.	
ESCALA: 1-200	
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA	
<small>T.M. Puerto de la Cruz - 38400 C/ Santo Domingo nº1 - Pto 1º - Puerta 6 Tel.: 922384118 Email: fherandezgarcia@gmail.com</small>	





**PLANTA BAJA
EDIFICIO A**

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 DEL ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINYERO	
SITUACION: C/RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS Nº1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35	
PLANO DE: PLANTA BAJA ESTADO REFORMADO	EXPEDIENTE: 1.3.00.4
PROMOTORE: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.	FECHA: NOVIEMBRE 2013
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA	ESCALA: 1-300
T.M. Puerto de la Cruz - 38400 C/ Sanjo Domingo nº11 - Pto 1º - Puerto R	
PLANO 11	





PLANTA SEGUNDA Y TERCERA
EDIFICIO A

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 PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINERO	
SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS N°1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35	
EXPEDIENTE 13.004	FECHA NOVIEMBRE 2013
PLANO DE: PLANTA SEGUNDA Y TERCERA REFORMADO	
PROMOTOR: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.	
ESCALA 1-300	
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA	
T.M. Puerto de la Cruz - 38400 - ref.: 922948118 C/ Santo Domingo 11 - P.º 1.º - Puerto de la Cruz - Tenerife - España - ref.: 922948118	
PLANO 13	



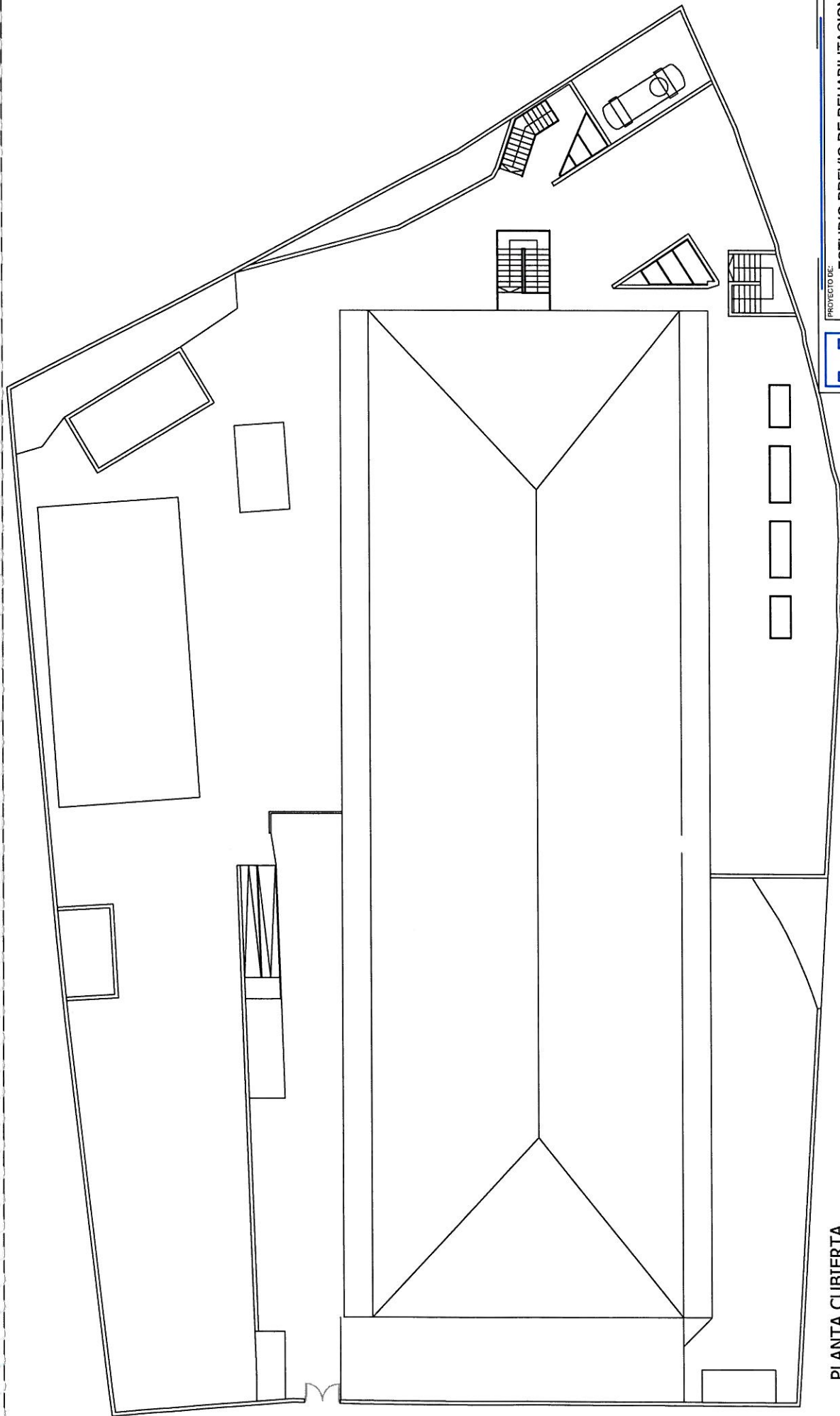
**PLANTA CUARTA
EDIFICIO A**

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 PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINYERO	
SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS N°1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35	
PLANO DE: PLANTA CUARTA ESTADO REFORMADO	EXPEDIENTE: 13.004
PROYECTOR: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.	FECHA: NOVIEMBRE 2013
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA	ESCALA: 1-300
<small>T.M. Puerto de la Cruz - 38400 - I.N.I.U. nº 4. 15/03/2011/16 C/ Sanjo Domingo nº11 - Pta. 1.º - Puerto de la Cruz - Tenerife - 38400</small>	
<small>Plan nº: 15/03/2011/16 Email: fherandez@doreshotel.com</small>	
PLANO 14	





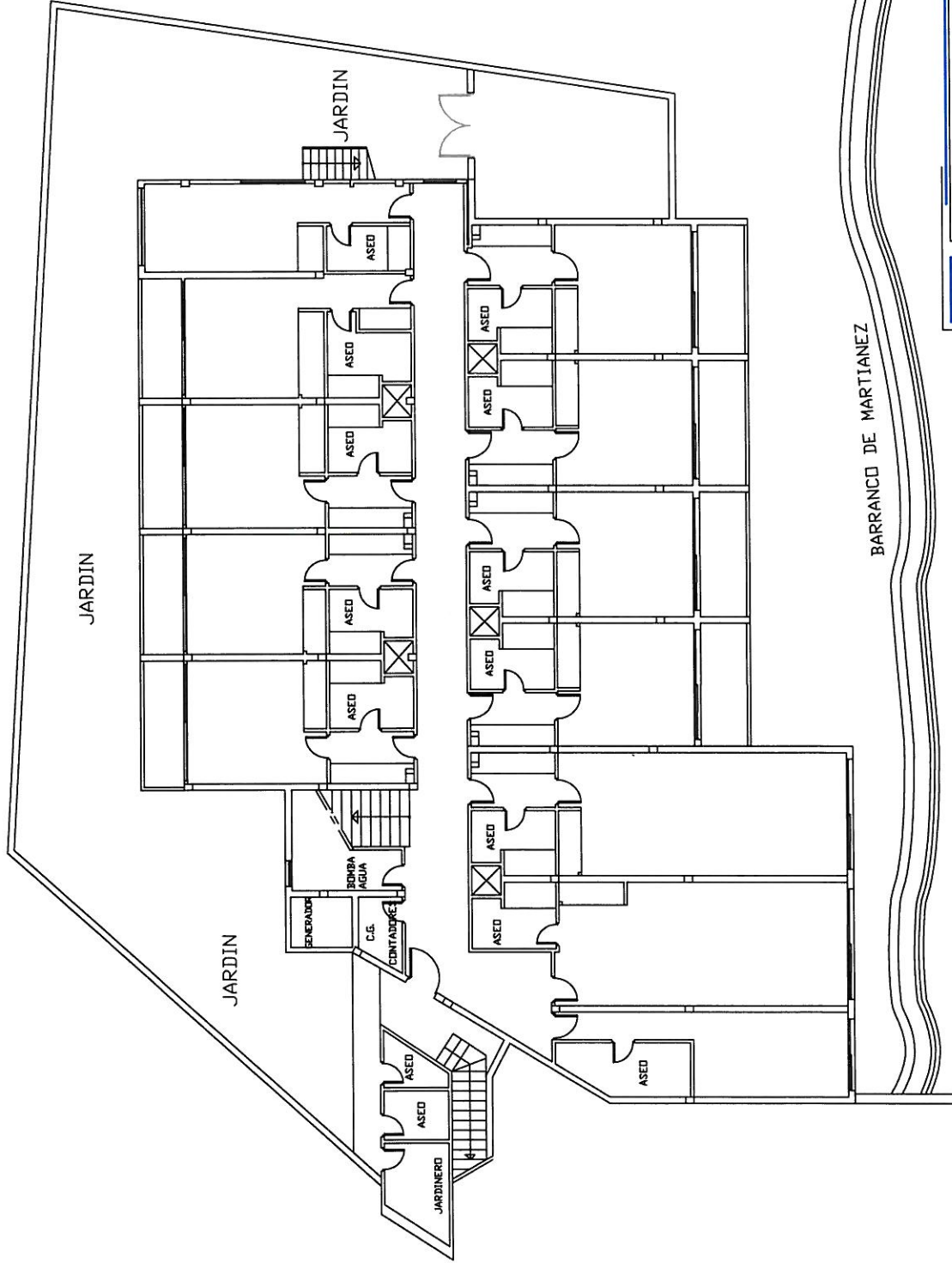
**PLANTA CUBIERTA
EDIFICIO A**

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 PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINERO	
SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS N°1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35	
PLANO DE: PLANTA CUBIERTA ESTADO REFORMADO	EXPEDIENTE 13.004
PROMOTOR: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.	FECHA NOVIEMBRE 2013
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA	ESCALA 1-300
T.M. Puerto de la Cruz - 38400 C/ Sanjo Domingo nº1 - Pta. 1º - Puert. 6 E-mail: ffernandezgarcia@pezaul.com	PLANO 15



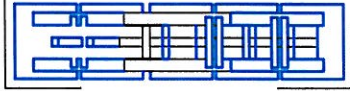


**PLANTA BAJA
EDIFICIO B**

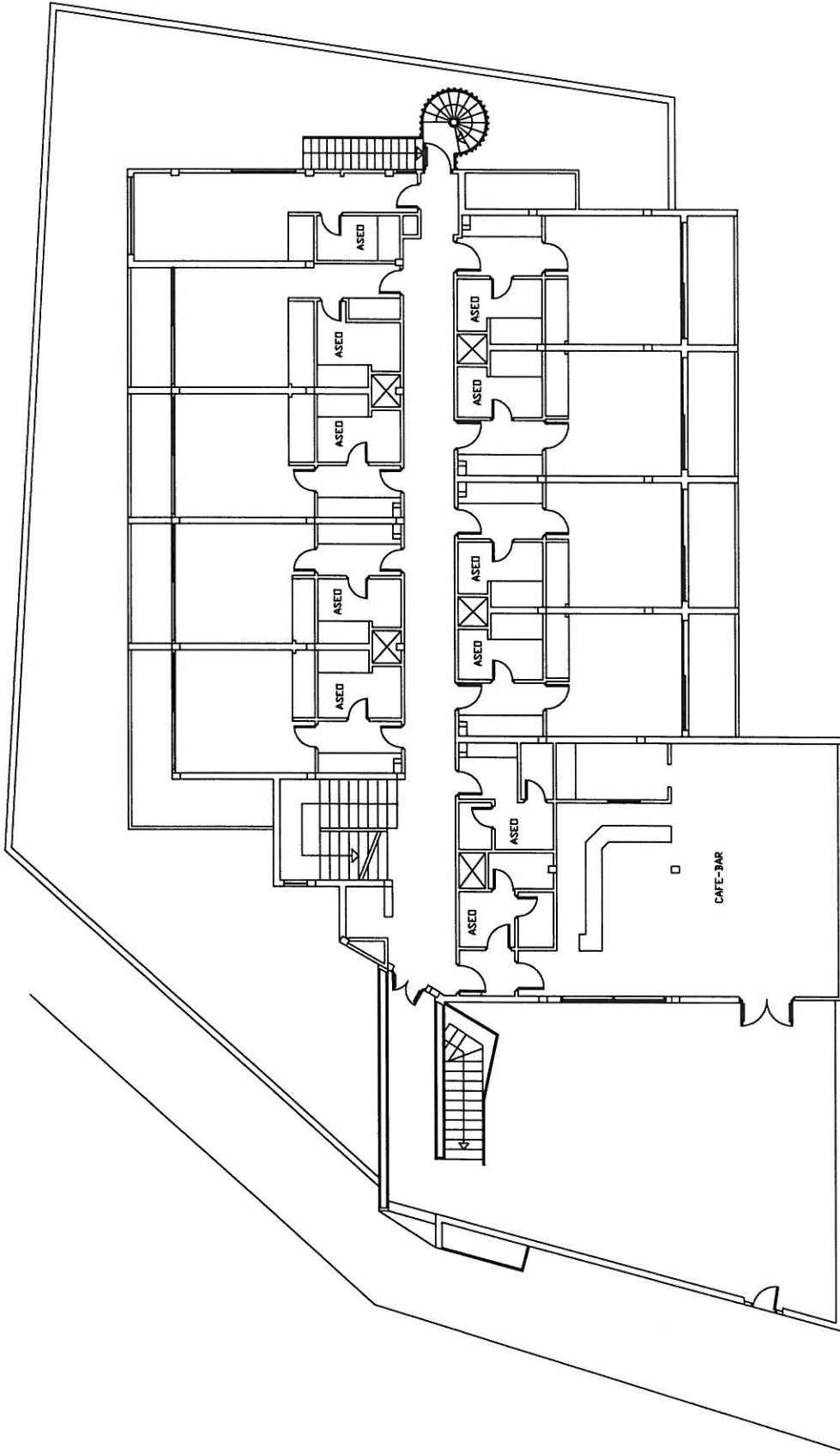


NOTA: El presente Estudio Previo se redacta a los efectos de documentar gráficamente las actuaciones de renovación edificatoria previstas en esta parcela e incluidas en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (PMM-PC). La configuración volumétrica y los 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 PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINERO	EXPEDIENTE 13.004
SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS Nº1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35	FECHA NOVIEMBRE 2013
PLANO DE: PLANTA BAJA ESTADO REFORMADO	ESCALA 1-200
PROYECTOR: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.	PLANO 16
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA	Tel: 922641116 E-mail: ffernandez@pezaul.com
T.M. Puerto de la Cruz - 38400 C/ Santo Domingo 11 - Pta 1º - Puerta 6	





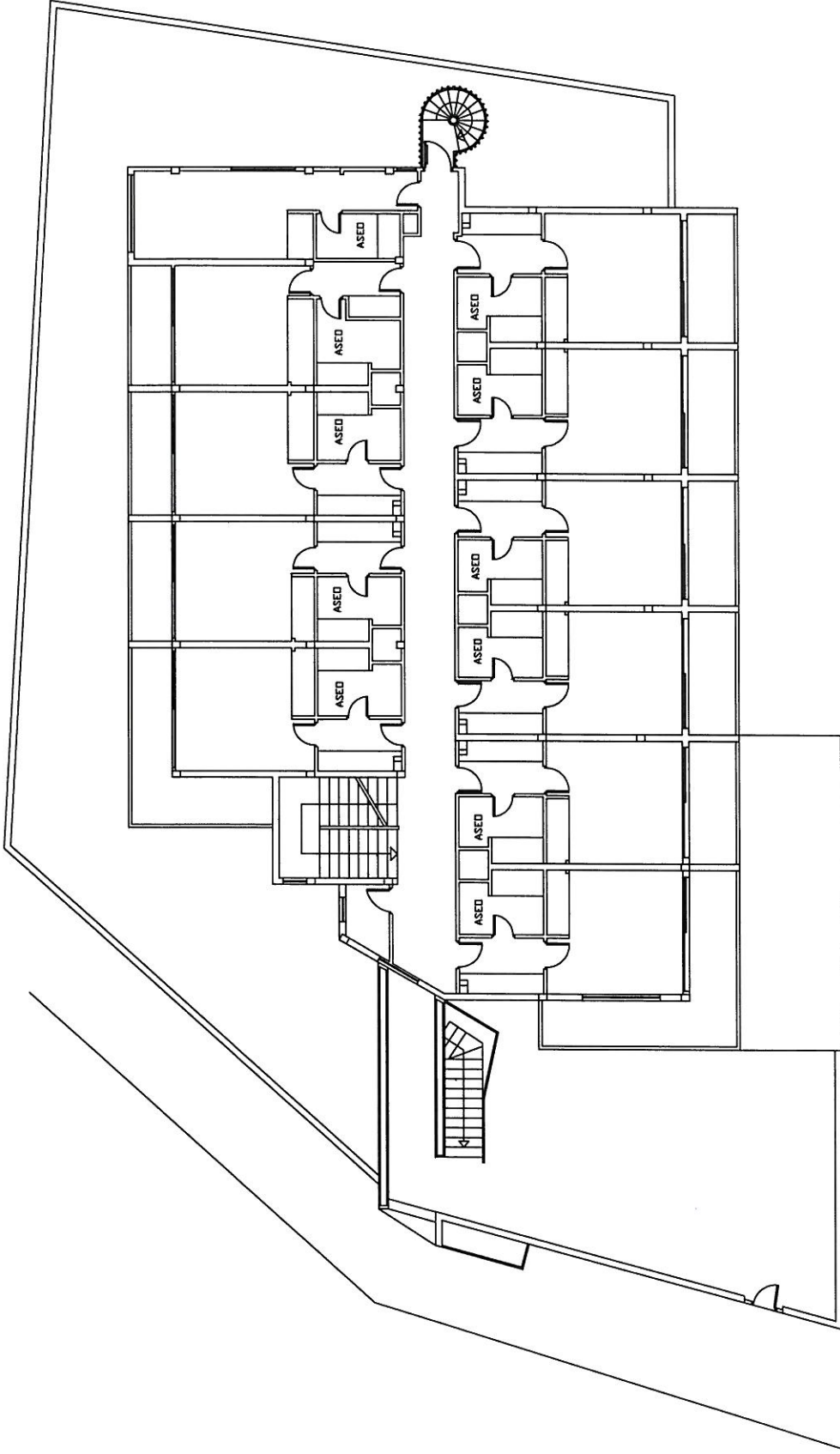


**PLANTA PRIMERA
EDIFICIO B**

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 PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINYERO	
SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS Nº1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35	
EXPEDIENTE: 13.004	FECHA: NOVIEMBRE 2013
PLANO DE: PLANTA PRIMERA ESTADO REFORMADO	
PROYECTOR: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.	
ESCALA: 1-200	
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA	
<small>T.M. Puerto de la Cruz - 38400 Ref.: 922384118 C/ Santa Domingo nº1 - Pta. 1ª - Ptas. 6 Email: fgh@arquitectosfernandogarcia.com</small>	

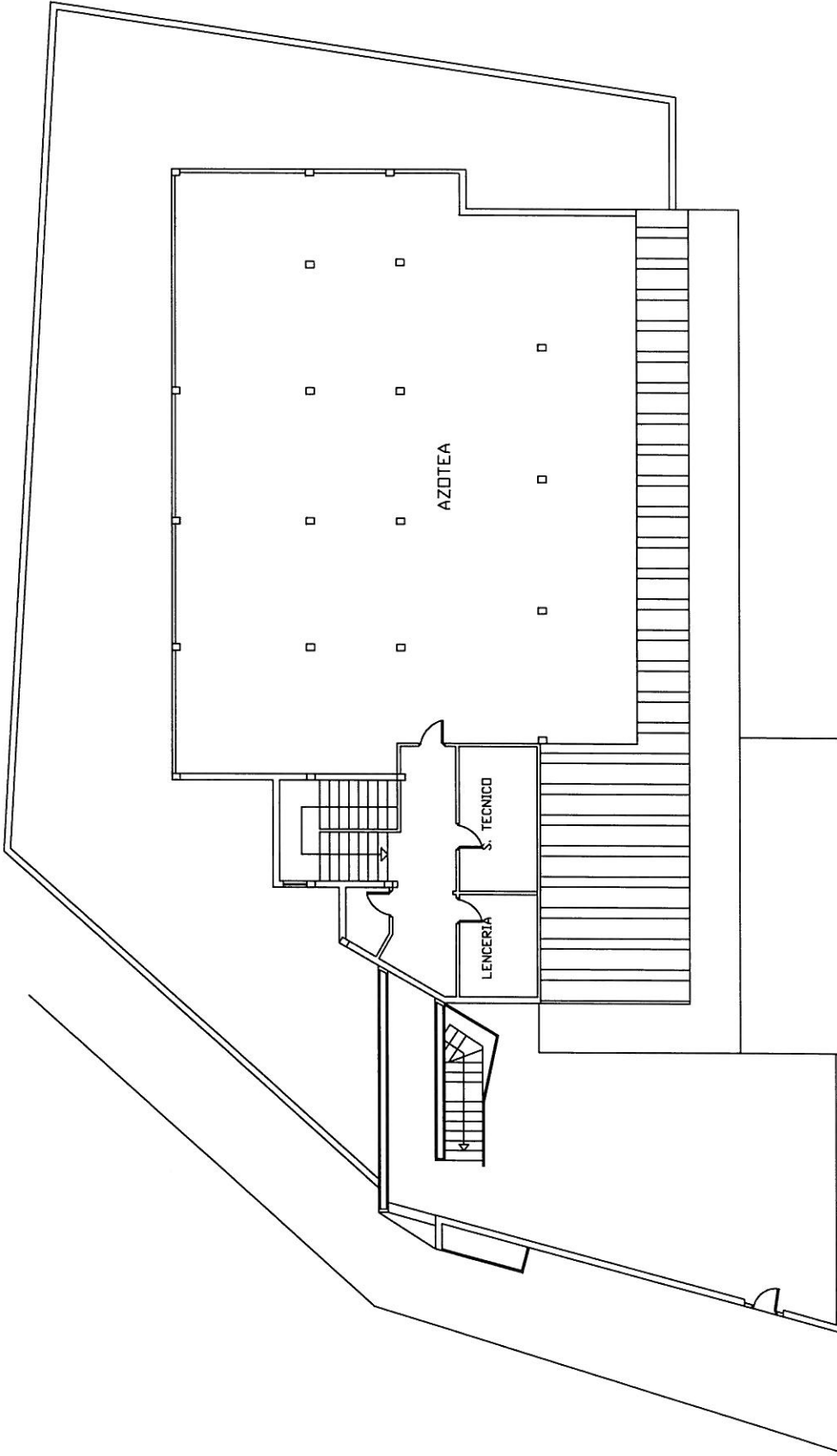


**PLANTA SEGUNDA
EDIFICIO B**



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.

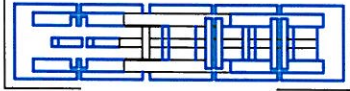
PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINYERO	
SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS Nº1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35	
EXPEDIENTE 13.004	FECHA NOVIEMBRE 2013
PLANO DE: PLANTA SEGUNDA ESTADO REFORMADO	
PROMOTOR: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.	
ESCALA 1-200	
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA	
<small>T.M. Puerto de la Cruz - 38400 C/ Sanjo Damirán nº1 - P.º 1º - Puerto de la Cruz</small> <small>Ref.: 922364118 Email: fherandez@doreshotel.com</small>	
PLANO 18	



**PLANTA CUBIERTA
EDIFICIO B**



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 PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINYERO	EXPEDIENTE 1.3.00.4	ESCALA 1-200
SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS Nº1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35	FECHA NOVIEMBRE 2013	PLANO 19
PLANO DE: PLANTA CUBIERTA ESTADO REFORMADO	PROYECTOR: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.	
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA	T.M. Puerto de la Cruz - 38400 - Tel.: 922364118 C/ Sanjo Domingo nº1 - Pisos 1.- Puerto de la Cruz - Email: fhergarcia30@gmail.com	

Zona 4 Tn (Hotel Pez Azul)

Parcela A:

- Parcela mínima: la totalidad de la parcela (2.919,39 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 4,50 m.
- Superficie ocupable: 60%
- Densidad: 10,80 m² / persona.
- Coeficiente de edificabilidad neto de parcela: Dos coma quince metros cuadrados de edificabilidad por cada metro cuadrado de parcela (2,15 m²t/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).

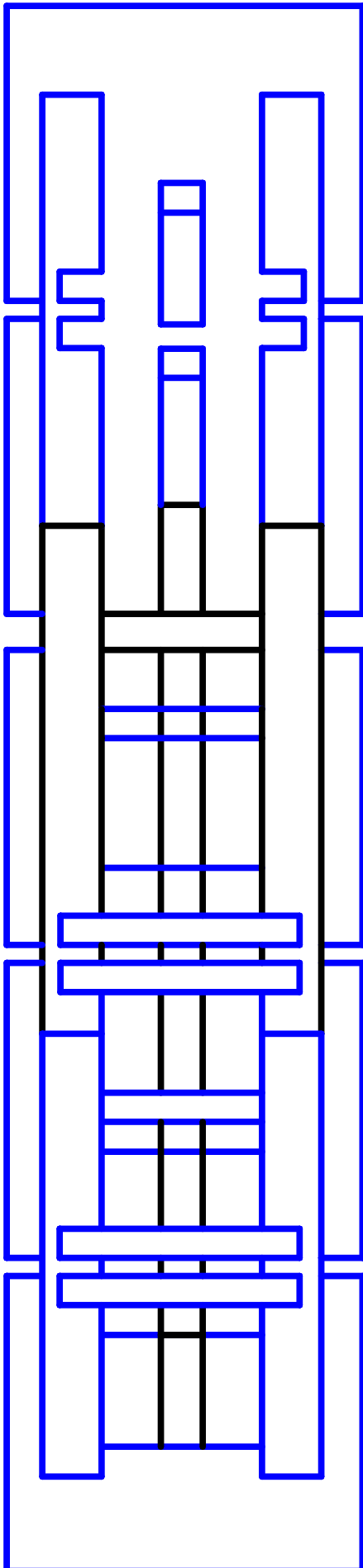
Parcela B:

- Parcela mínima: la totalidad de la parcela (793,23 m²).
- Separación a linderos: La edificación podrá alinearse al Barranco Tafuriaste, se separará de la vía una distancia mínima de 2,00 m. y del resto de linderos una distancia mínima de 3,00 m.
- Superficie ocupable: 70%.
- Densidad: 12,80 m² / persona.
- Coeficiente de edificabilidad neto de parcela: Uno coma noventa metros cuadrados de edificabilidad por cada metro cuadrado de parcela (1,90 m²t/m²s).
- Altura de la edificación: Tres (3) plantas (11,50 m.)
- Uso principal: Turístico (hotelero en categoría mínima de 3 estrellas).
- Uso compatible: Servicios terciarios (clase de comercio en categoría 4^a).

**ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACIÓN DE
APARTAMENTOS PEZ AZUL Y
APARTAMENTOS CHINYERO**

SITUACION:

**CALLE RECTOR BENITO RGUEZ. RIOS, 1
Y AVDA. MARQUES DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35
38.400 - PUERTO DE LA CRUZ**



PROMOTOR:

PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, 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	9

INDICE DE PLANOS

N°	CODIGO	TITULO	ESCALA
1		SITUACIÓN	S/P
2		PLANTA BAJA - ESTADO ACTUAL	1:300
3		PLANTA PRIMERA - ESTADO ACTUAL	1:300
4		PLANTA SEGUNDA Y TERCERA - ESTADO ACTUAL	1:300
5		PLANTA CUARTA - ESTADO ACTUAL	1:300
6		PLANTA CUBIERTA – ESTADO ACTUAL	1:300
7		PLANTA BAJA - ESTADO ACTUAL	1:200
8		PLANTA PRIMERA - ESTADO ACTUAL	1:200
9		PLANTA SEGUNDA – ESTADO ACTUAL	1:200
10		PLANTA CUBIERTA - ESTADO ACTUAL	1:200
11		PLANTA BAJA - ESTADO ACTUAL	1:300
12		PLANTA PRIMERA - ESTADO ACTUAL	1:300
13		PLANTA SEGUNDA Y TERCERA - ESTADO ACTUAL	1:300
14		PLANTA CUARTA - ESTADO ACTUAL	1:300
15		PLANTA CUBIERTA – ESTADO ACTUAL	1:300
16		PLANTA BAJA - ESTADO ACTUAL	1:200
17		PLANTA PRIMERA - ESTADO ACTUAL	1:200
18		PLANTA SEGUNDA – ESTADO ACTUAL	1:200
19		PLANTA CUBIERTA - ESTADO ACTUAL	1:200

A.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.- AGENTES.

1.1.- PROMOTOR.

Los autores del encargo son la entidad PEZ AZUL, S.L. provista de C.I.F. B-38353793 y representada por D. Cipriano A. Dorta Chávez, provisto de N.I.F. 41.957.143-Z, y la entidad DORESHOTEL, S.L., provista de C.I.F. B-38563474 y representada por Dña. Ángela Margarita Dorta Espiñeira, provista de N.I.F. 43.375.456-D. El domicilio de ambas entidades y de sus representantes es Calle Rector Benito Rguez. Ríos, 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 Pez Azul (3 estrellas) y Chinyero (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 Pez Azul fue autorizado el día 25 de Octubre de 1972 en la categoría de 3 estrellas y se encuentra situado en Calle Rector Benito Rodríguez Ríos, 1, Puerto de la Cruz. Su propietario y explotador es la entidad PEZ AZUL, S.L. provista de C.I.F. B-38353793, con domicilio en Calle Rector Benito Rguez. Ríos, 1, Puerto de la Cruz, representada por D. Cipriano A. Dorta Chávez. Ocupa una parcela de 2.919,39 m2 y cuenta en la actualidad con una capacidad alojativa de 270 plazas distribuidas en 135 unidades.

El establecimiento denominado Apartamentos Chinyero fue autorizado el día 2 de septiembre de 1975 en la categoría de 2 estrellas y se encuentra situado en Avda. Marques Villanueva del Prado, 35, Puerto de la Cruz. Su propietario y explotador es la entidad DORESHOTEL, S.L. provista de C.I.F. 38563474, con domicilio en Calle Rector Benito Rguez. Ríos, 1, Puerto de la Cruz, representada por Dña. Ángela Margarita Dorta Espiñeira. Ocupa una parcela de 871,87 m2 y cuenta en la actualidad con una capacidad alojativa de 59 plazas distribuidas en 28 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.

La parcela en la que se desarrollan los Apartamentos Pez Azul ha sido clasificada por el PGO como suelo urbano consolidado por la urbanización y calificada como Edificación Abierta (Zona 4), de cinco plantas de altura, con grado 2º y nivel b). El uso característico es el residencial en todas sus categorías y como uso compatible se admite el uso industrial en categoría 5ª y el uso terciario en la clase de oficinas de categoría 5ª.

La parcela en la que se desarrollan los Apartamentos Chinyero ha sido clasificada por el PGO como suelo urbano consolidado por la urbanización y calificada como Edificación Abierta (Zona 4), de tres plantas de altura, con grado 6º y nivel b). El uso característico es el residencial en todas sus categorías y como uso compatible se admite el uso industrial en categoría 5ª y el uso terciario en la clase de oficinas de categoría 5ª.

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 Pez Azul y Chinyero en Hotel Pez Azul de 4 estrellas constituyendo para ello una unidad de explotación entre las entidades propietarias de ambos edificios (PEZ AZUL, S.L. y DORESHOTEL, S.L.). Estos dos edificios se encuentran separados por la Avda. Marqués de Villanueva del Prado, estando sus puertas de acceso distanciadas menos de 100 m. Se propone en este documento la unión de ambos establecimientos, creando para ello una unidad de explotación. El establecimiento resultante (Hotel Pez Azul, de cuatro estrellas) concentra sus zonas comunes en la recepción, los salones, el bar y el comedor situados en la planta baja del Edificio A (Apartamentos Pez Azul), cuya superficie es 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 de los Edificios A (Apartamentos Pez Azul) y B (Apartamentos Chinyero) 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 la esquina Noreste de la parcela del edificio Pez Azul una actuación de obra nueva destinada a albergar servicios necesarios para el Hotel, situada en planta baja y con acceso desde la Avda. Marques de Villanueva del Prado.
- Ampliar la capacidad alojativa del edificio Chinyero (de 59 a 62 plazas), sin aumentar su volumetría. Para ello, en cada una de las plantas del edificio, se divide uno de los apartamentos existentes en dos habitaciones.

El PMM-PC corrige la alineación establecida por el PGO para la Parcela A por la Avda. Marqués de Villanueva del Prado. Dicha alineación afecta a la citada parcela y se rectifica para consolidar un salón de reuniones alineado a la mencionada vía.

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 PEZ AZUL			
PLANTA	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2c)	SUPERFICIE DE SUELO (m2s)	
		REAL	PGO
BAJA	1.414,44		
PRIMERA	1.246,97		
SEGUNDA	1.171,07		
TERCERA	1.171,07		
CUARTA	991,23		
CUBIERTA	-		
TOTAL	5.994,78	2.919,39	2.891,67

APARTAMENTOS CHINYERO			
PLANTA	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2c)	SUPERFICIE DE SUELO (m2s)	
		REAL	PGO
BAJA	541,07		
PRIMERA	473,43		
SEGUNDA	452,69		
CUBIERTA	32,07		
TOTAL	1.499,26	871,87	793,23

b) ESTADO REFORMADO

EDIFICIO A			
PLANTA	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2c)	SUPERFICIE DE SUELO (m2s)	
		REAL	PGO
BAJA	1.691,35		
PRIMERA	1.246,97		
SEGUNDA	1.171,07		
TERCERA	1.171,07		
CUARTA	991,23		
CUBIERTA	-		
TOTAL	6.271,69	2.919,39	2919,39

EDIFICIO B			
PLANTA	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2c)	SUPERFICIE DE SUELO (m2s)	
		REAL	PGO
BAJA	541,07		
PRIMERA	473,43		
SEGUNDA	452,69		
CUBIERTA	32,07		
TOTAL	1.499,26	871,87	793,23

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 los propietarios de Apartamentos Pez Azul y de Apartamentos Chinyero.

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 Pez Azul)

Parcela A:

- Parcela mínima: la totalidad de la parcela (2.919,39 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 4,50 m.
- Superficie ocupable: 60%
- Densidad: 10,80 m2 / persona.
- Coeficiente de edificabilidad neto de parcela: Dos coma quince metros cuadrados de edificabilidad por cada metro cuadrado de parcela (2,15 m²/m²s).
- Altura de la edificación: Cinco (5) plantas (18,50 m.)
- Uso principal: Turístico (hotel de 4 estrellas).
- Uso compatible: Servicios terciarios (clase de comercio en categoría 4ª).

Parcela B:

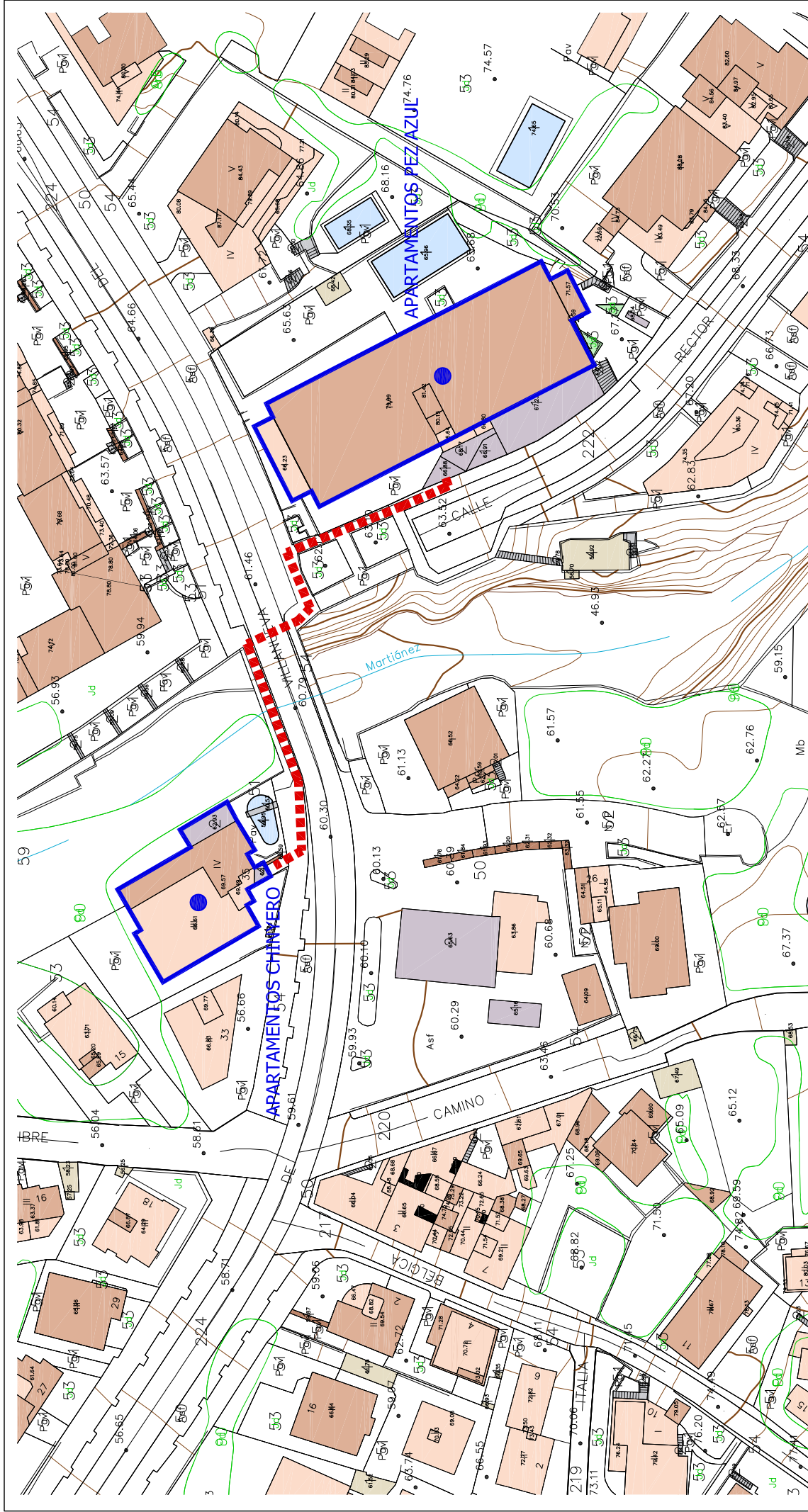
- Parcela mínima: la totalidad de la parcela (793,23 m²).
- Separación a linderos: La edificación podrá alinearse al Barranco Tafuriaste, se separará de la vía una distancia mínima de 2,00 m. y del resto de linderos una distancia mínima de 3,00 m.
- Superficie ocupable: 70%.
- Densidad: 12,80 m² / persona.
- Coeficiente de edificabilidad neto de parcela: Uno coma noventa metros cuadrados de edificabilidad por cada metro cuadrado de parcela (1,90 m²t/m²s).
- Altura de la edificación: Tres (3) plantas (11,50 m.)
- Uso principal: Turístico (hotel de 4 estrellas).
- Uso compatible: Servicios terciarios (comercio en categoría 4^a y salones de reunión en categoría 3^a).

B.- AVANCE DE PRESUPUESTO

El Presupuesto de Ejecución Material estimado para esta actuación asciende a la cantidad de DOS MILLONES CIENTO VEINTE MIL EUROS (3.060.000 €), lo que equivale a una inversión media de 9.216 € por cada una de las 332 plazas proyectadas en este establecimiento.

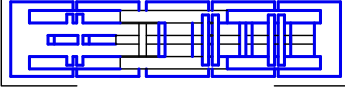
Puerto de la Cruz, a 22 de abril de 2014.

El Arquitecto:
Fernando Hernández García.

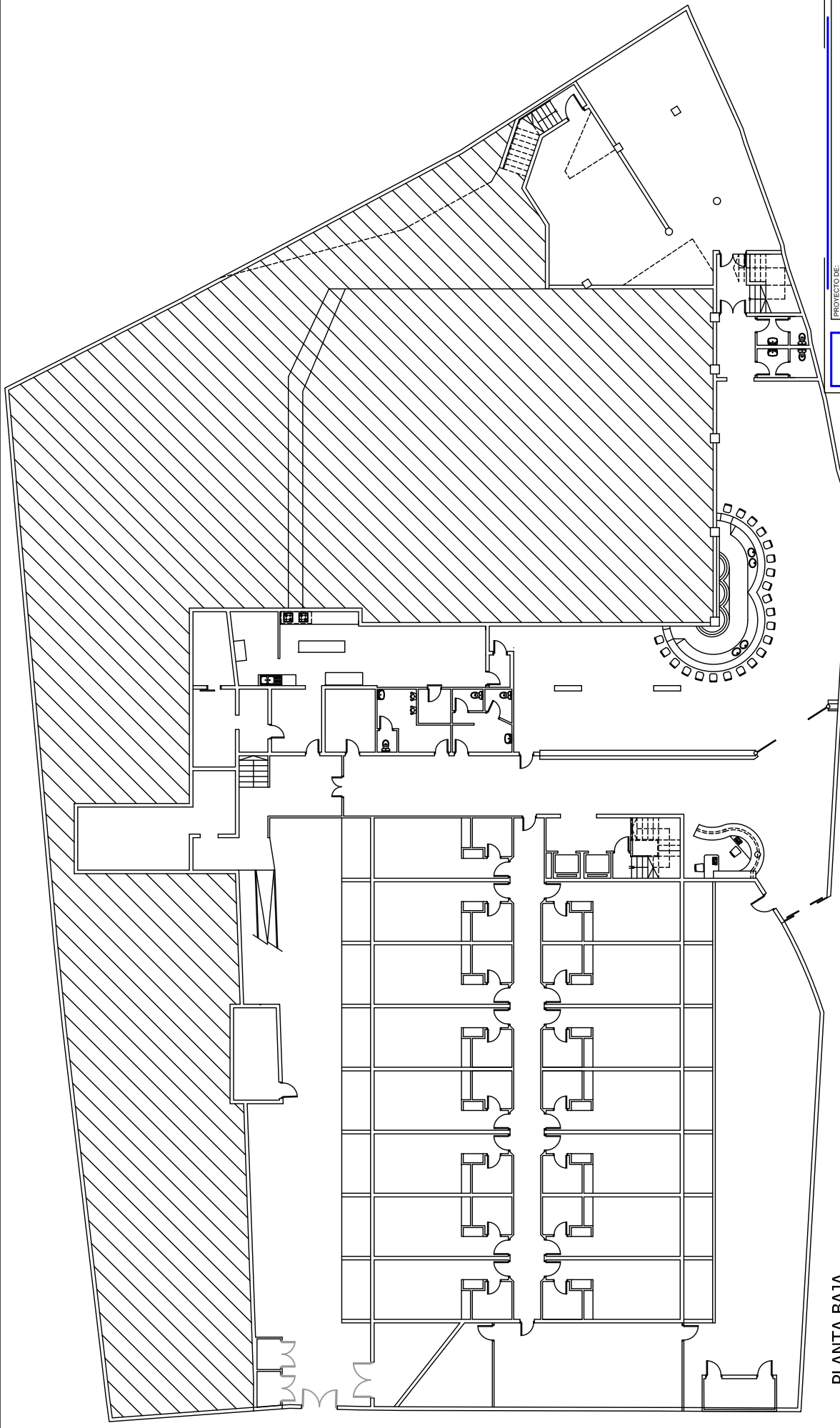


SITUACION ESCALA 1/1000

■■■■ RECORRIDO ENTRE EDIFICIOS (100 METROS)



PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINERO
SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS N°1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35
PLANO DE: SITUACION
PROMOTOR: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.
EXPEDIENTE 13.004
FECHA ABRIL 2014
ESCALA S/P
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA
Tel: 922941118 C/ Sarmiento 27 - P.º 11 - Puerta 6 E-mail: fernandogarcia@pezaul.com
PLANO 01



**PLANTA BAJA
APARTAMENTOS PEZ AZUL**

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.

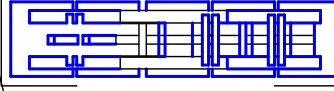


PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINYERO	EXPEDIENTE 13.004
SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS N°1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35	FECHA ABRIL 2014
PLANO DE: PLANTA BAJA ESTADO ACTUAL	ESCALA 1-300
PROMOTOR: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.	PLANO 02
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA	Tel: 922541118 C/ Santa Catalina 71 - P.O. 11 - Puerto de la Cruz (C.A. Tenerife) Email: fherndez@fernandogarcia.com

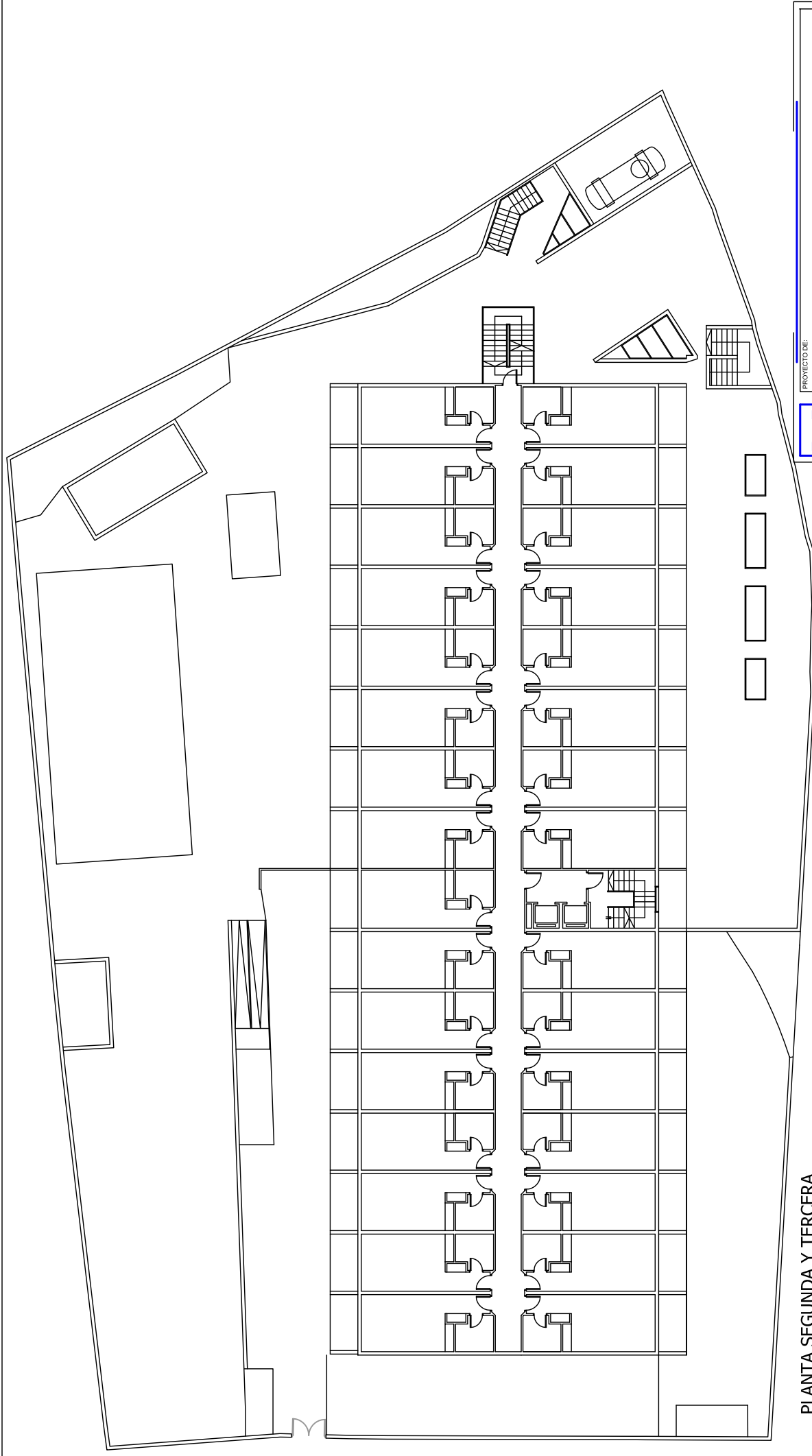


**PLANTA PRIMERA
APARTAMENTOS PEZ AZUL**

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 PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINYERO	
SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS N°1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35	
PLANO DE: PLANTA PRIMERA ESTADO ACTUAL	
PROMOTOR: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.	
ARGUMENTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA	
EXPEDIENTE 13.004	
FECHA ABRIL 2014	
ESCALA 1-300	
PLANO 03	
<small>Tel: 92284118 C/ San Mateo 71 - P.O. 11 - Puerto de la Cruz - Tenerife - España E-mail: fherndez@fherndez.com</small>	

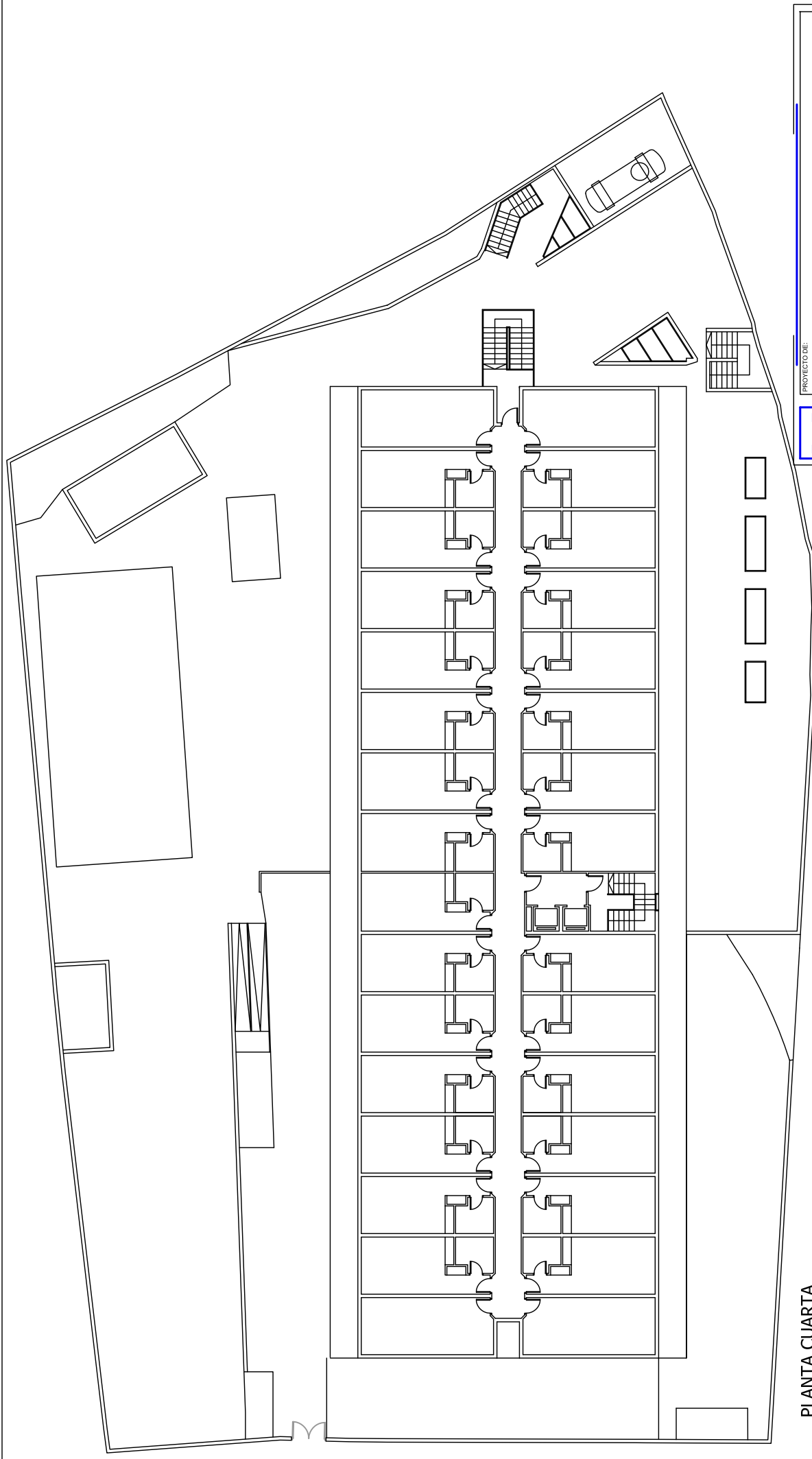


**PLANTA SEGUNDA Y TERCERA
APARTAMENTOS PEZ AZUL**

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 PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINYERO	EXPEDIENTE 13.004
SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS Nº1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35	FECHA ABRIL 2014
PLANO DE: PLANTA SEGUNDA Y TERCERA ESTADO ACTUAL	ESCALA 1-300
PROMOTOR: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.	PLANO 04
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA <small>Tel: 92284118 C/ Santa Catalina 71 - Pº 1º - Puerta 6 E-mail: fherndezgarcia@gmail.com</small>	

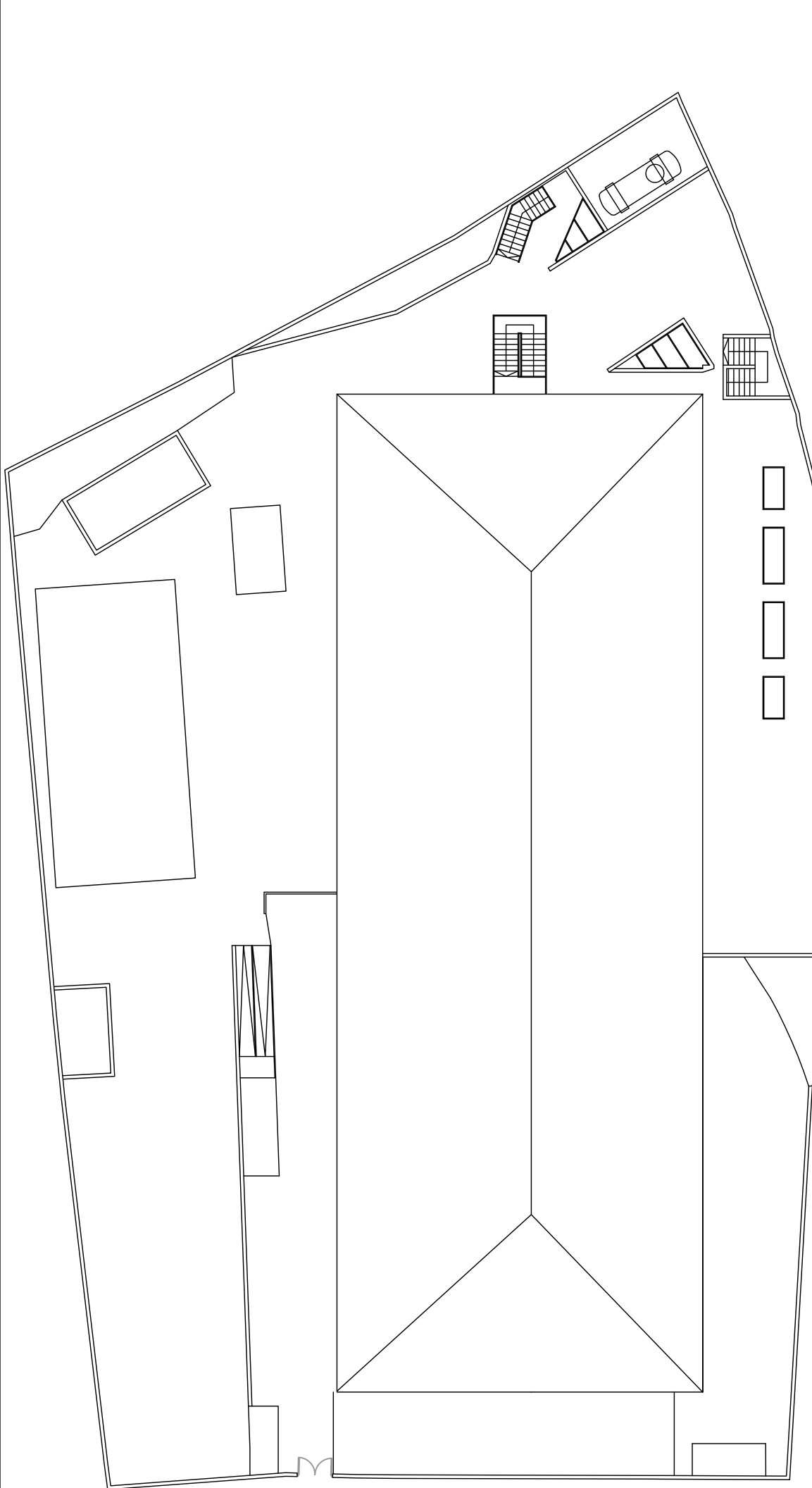


PLANTA CUARTA
APARTAMENTOS PEZ AZUL



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 PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINYERO	EXPEDIENTE 13.004
SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS Nº1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35	FECHA ABRIL 2014
PLANO DE: PLANTA CUARTA ESTADO ACTUAL	ESCALA 1-300
PROMOTOR: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.	PLANO 05
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA	Tel: 92284118 C/ Sotomayor 71 - P.O. 11 - Puerto Rico Email: fherndez@fernandogarcia.com

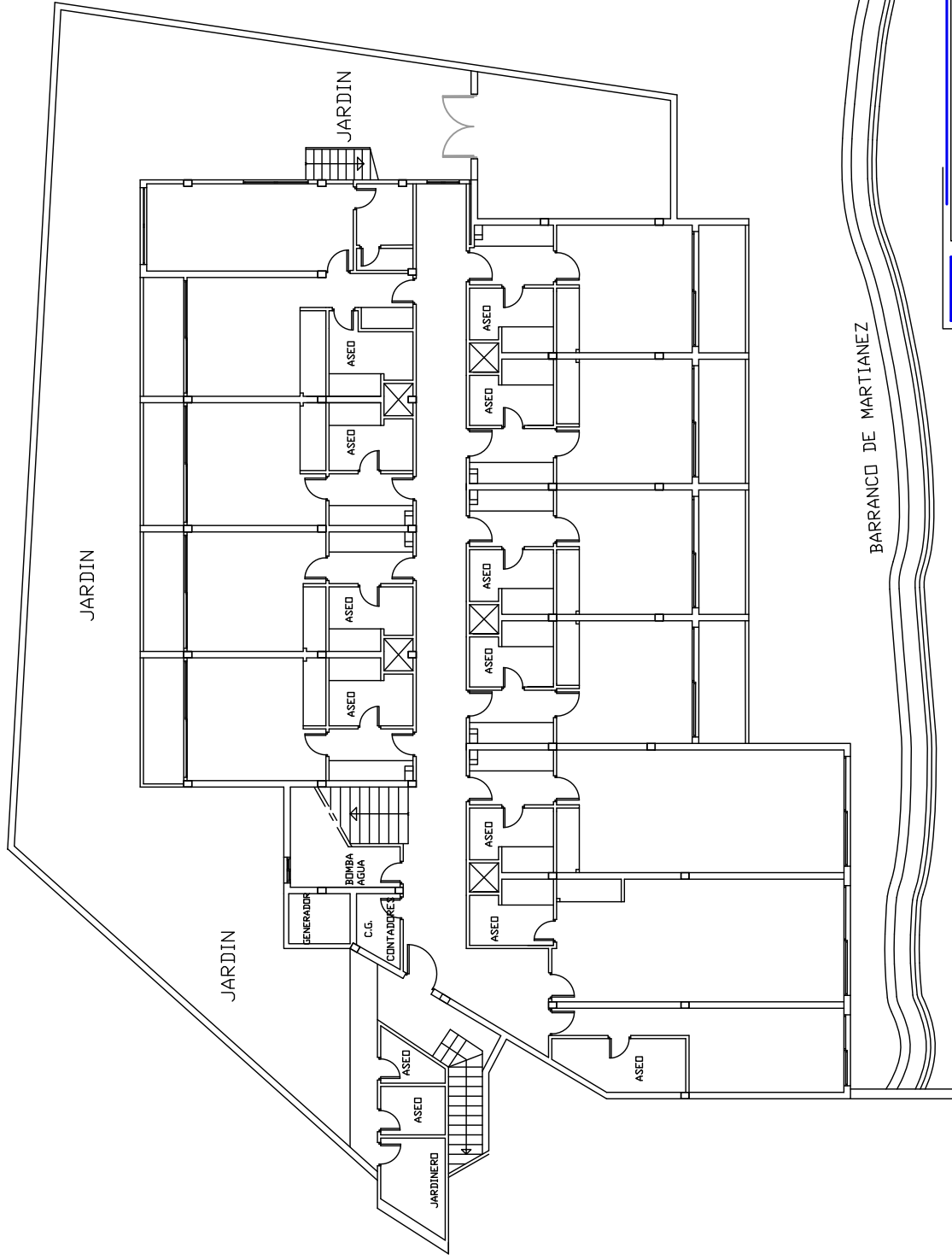


**PLANTA CUBIERTA
APARTAMENTOS PEZ AZUL**

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.



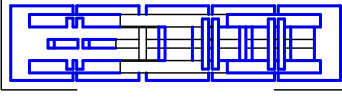
PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINYERO	
SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS N°1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35	
EXPEDIENTE 13.004	FECHA ABRIL 2014
PLANO DE: PLANTA CUBIERTA ESTADO ACTUAL	
PROMOTOR: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.	
ESCALA 1-300	
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA	
<small>Tel: 922541118 P.A. Puerto de la Cruz - 38400 C/ Somaloaga 71 - Pisos 11 - Puerta 6 Email: fherndezgarcia@gmail.com</small>	
PLANO 06	



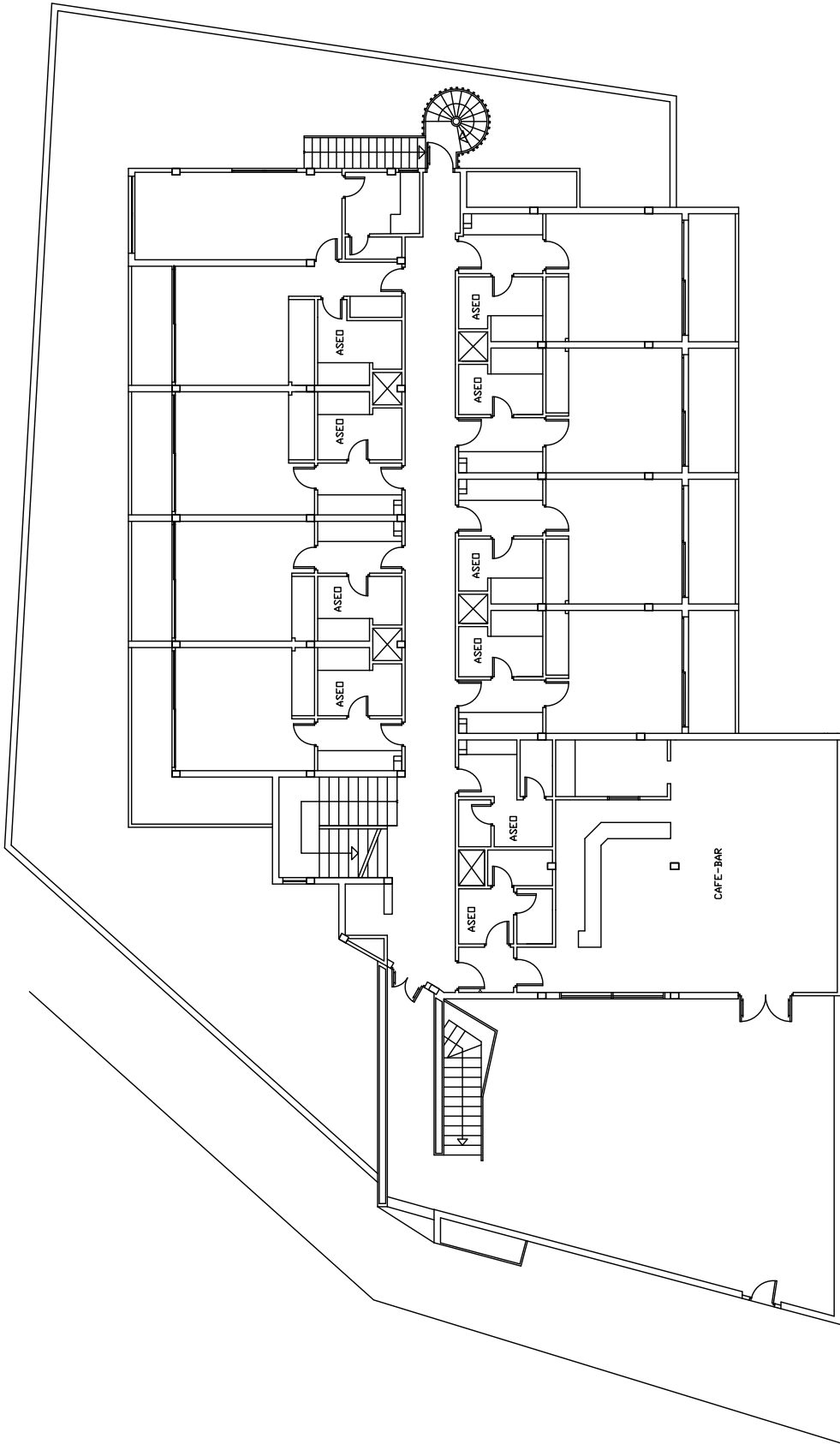
**PLANTA BAJA
APARTAMENTOS CHINYERO**



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 PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINYERO	EXPEDIENTE 13.004
SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS N°1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35	FECHA ABRIL 2014
PLANO DE: PLANTA BAJA ESTADO ACTUAL	ESCALA 1-200
PROYOMOTOR: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.	PLANO 07
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA P.A. Puerto de la Cruz - 38400 C/ Somorrostro 71 - Pisos 11 - Puerta 6 Tel: 922544118 Email: fherndezgarcia@gmail.com	

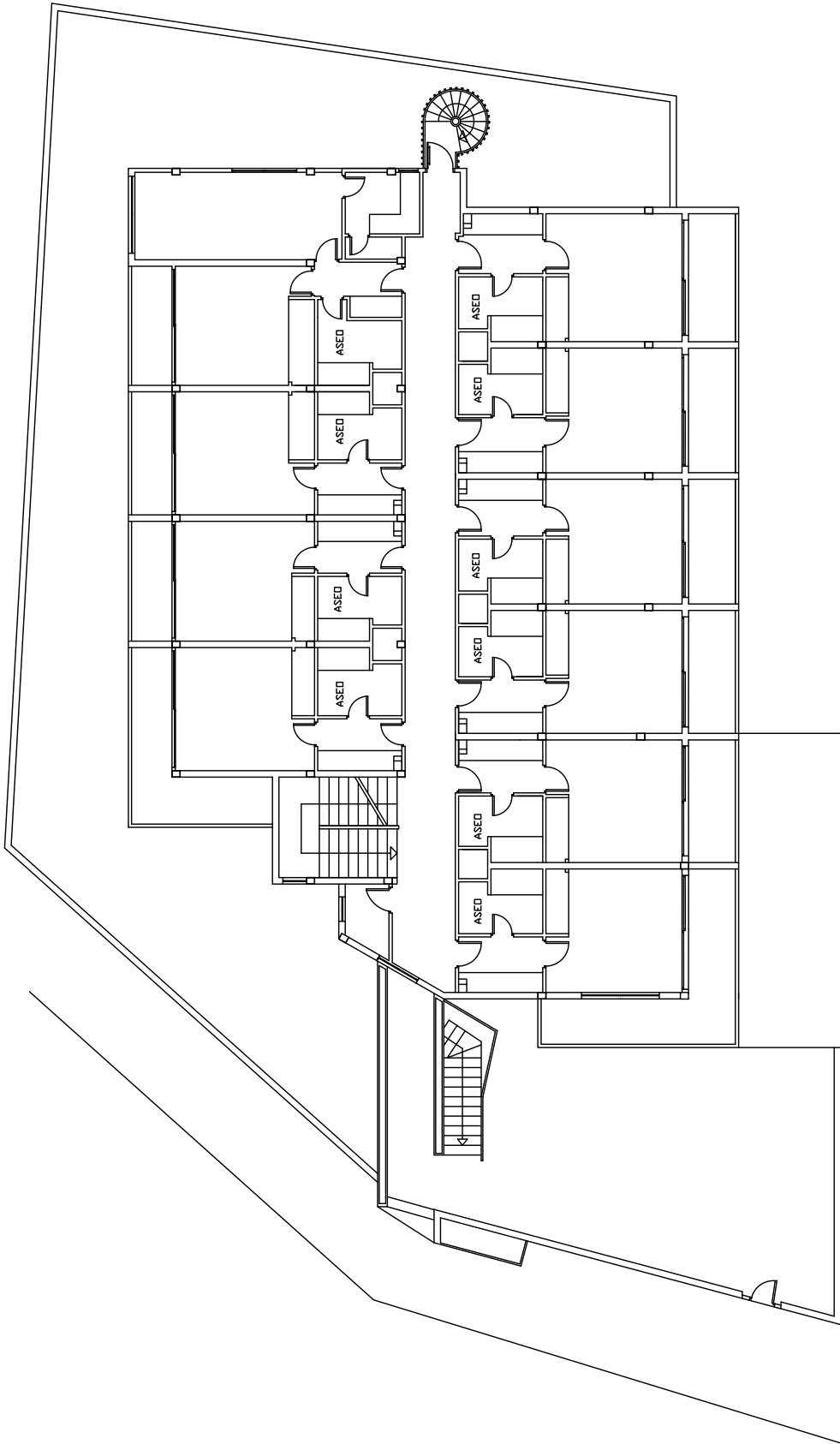


**PLANTA PRIMERA
APARATAMIENTOS CHINYERO**



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 PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINYERO	
SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS N°1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35	
EXPEDIENTE: 13-004	FECHA: ABRIL 2014
PLANO DE: PLANTA PRIMERA ESTADO ACTUAL	
PROMOTOR: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.	
ESCALA: 1-200	
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA <small>Tel: 922544118 C/ San Mateo 71 - P.º 1º - Puerta 6 Email: fherndezgarcia@gmail.com</small>	
PLANO: 08	

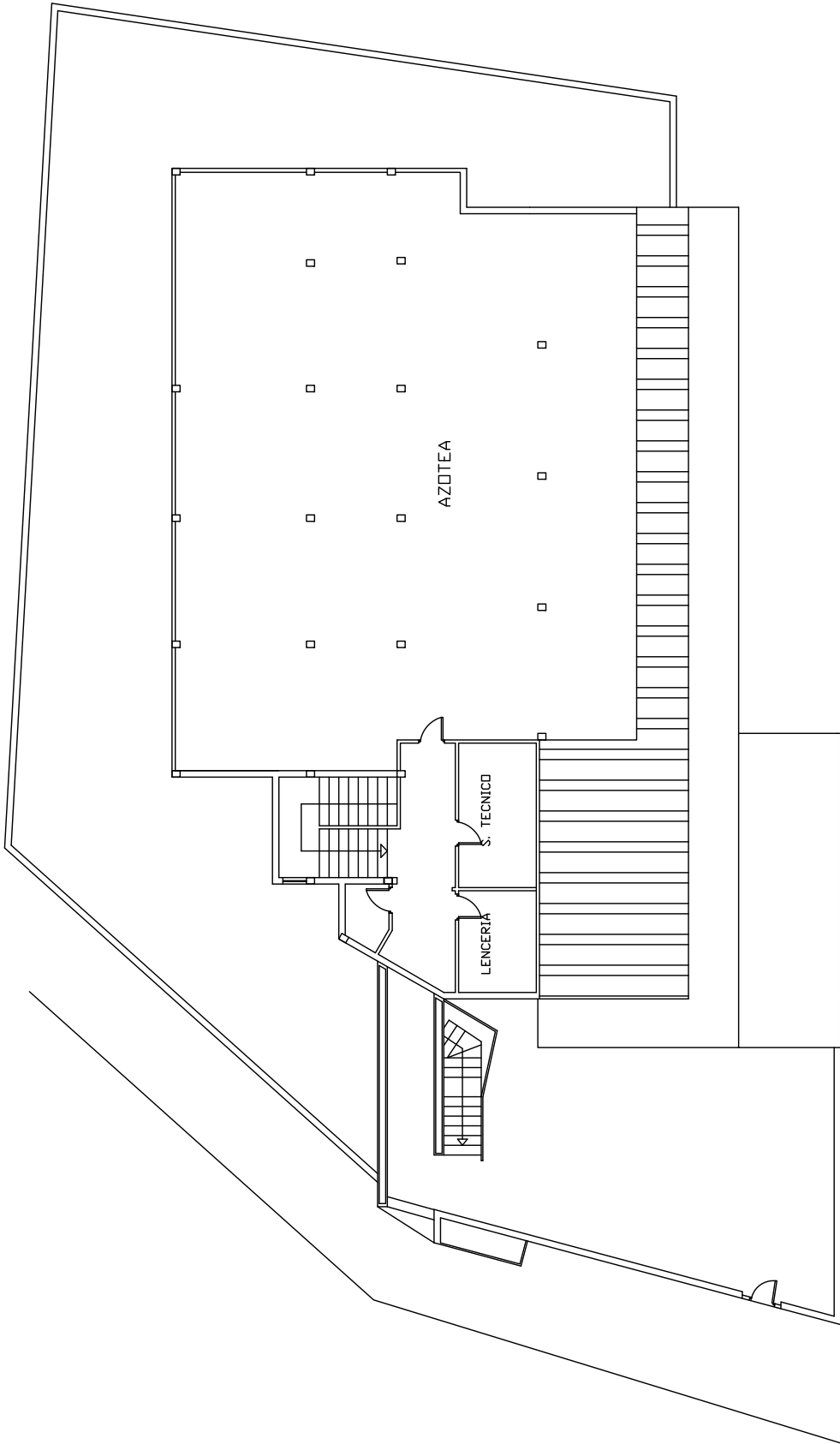


**PLANTA SEGUNDA
APARATAMENTOS CHINYERO**



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 PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINYERO	
SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS N°1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35	
EXPEDIENTE: 13-004	FECHA: ABRIL 2014
PLANO DE: PLANTA SEGUNDA ESTADO ACTUAL	
PROMOTOR: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.	
ESCALA: 1-200	
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA <small>Tel: 922544118 C/ San Mateo 57 - P.º 1º - Puerto de la Cruz</small>	
PLANO: 09	

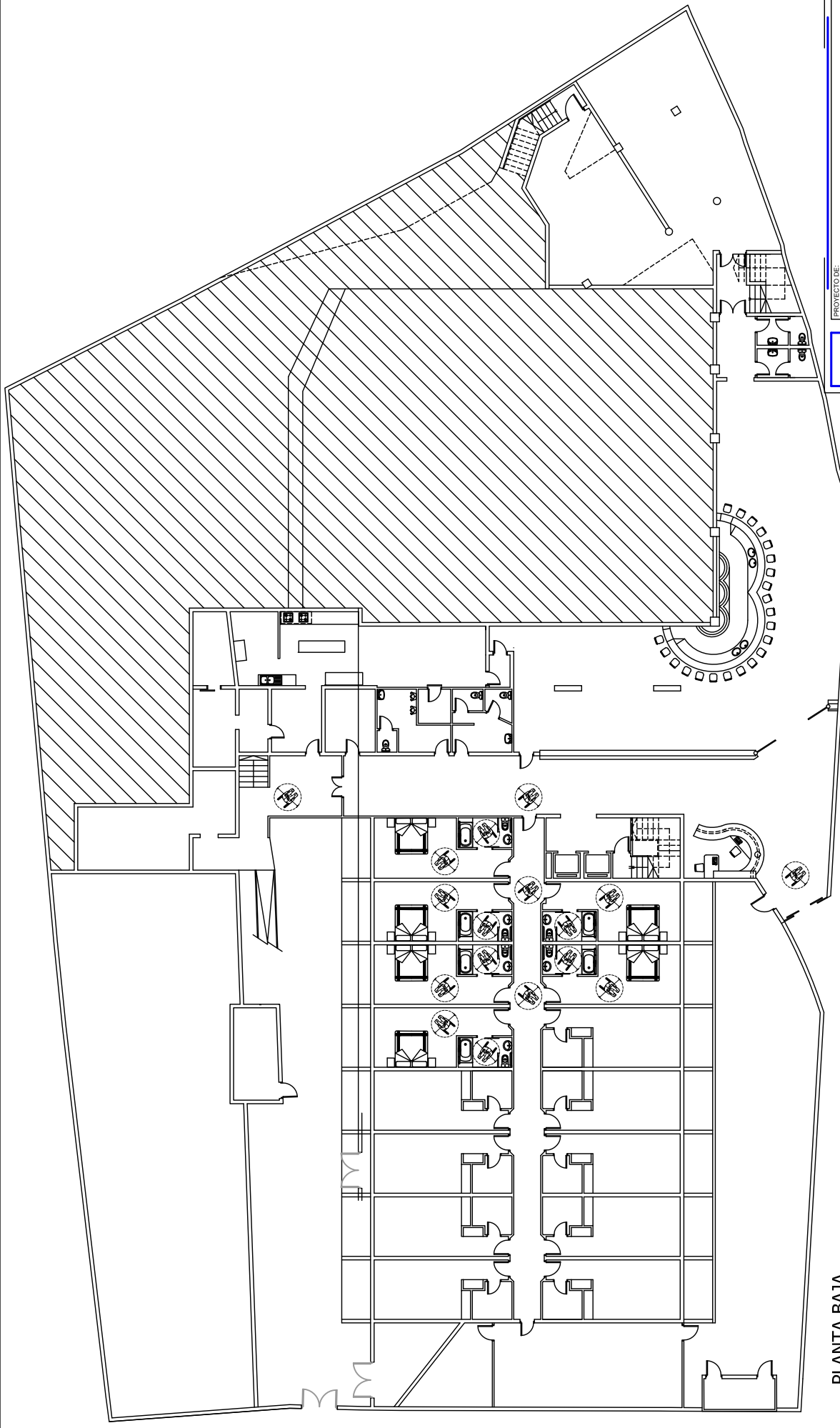


**PLANTA CUBIERTA
APARATAMENTOS CHINYERO**



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 PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINYERO	
SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS N°1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35	
EXPEDIENTE: 13-004	FECHA: ABRIL 2014
PLANO DE: PLANTA CUBIERTA ESTADO ACTUAL	
PROMOTOR: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.	
ESCALA: 1-200	
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA <small>Tel: 922541118 P.A. Puerto de la Cruz - 38400 - C/ San Mateo 71 - Pisos 11 - Puerta 6 Email: fherndezgarcia@gmail.com</small>	
PLANO: 10	

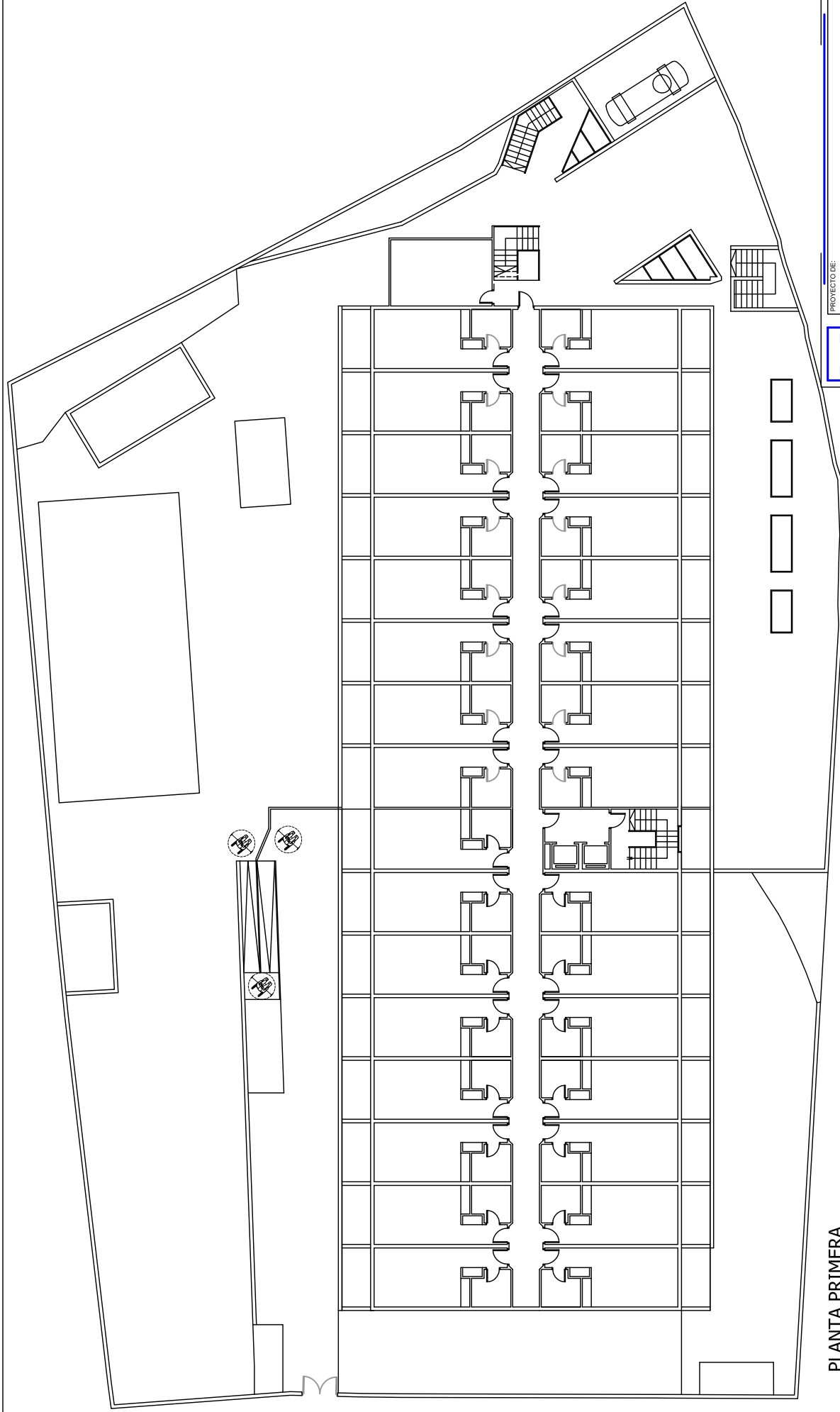


**PLANTA BAJA
EDIFICIO A**

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 PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINYERO	EXPEDIENTE 13.004
SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS N°1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35	FECHA ABRIL 2014
PLANO DE: PLANTA BAJA ESTADO REFORMADO	ESCALA 1-300
PROMOTOR: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.	PLANO 11
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA	Tel: 922541118 E-mail: fherndez@fherndez.com



**PLANTA PRIMERA
EDIFICIO A**

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 PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINYERO	EXPEDIENTE 13.004
SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS N°1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35	FECHA ABRIL 2014
PLANO DE: PLANTA PRIMERA ESTADO REFORMADO	ESCALA 1-300
PROMOTOR: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.	PLANO 12
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA	Tel: 92284118 E-mail: fherndez@fherndez.com

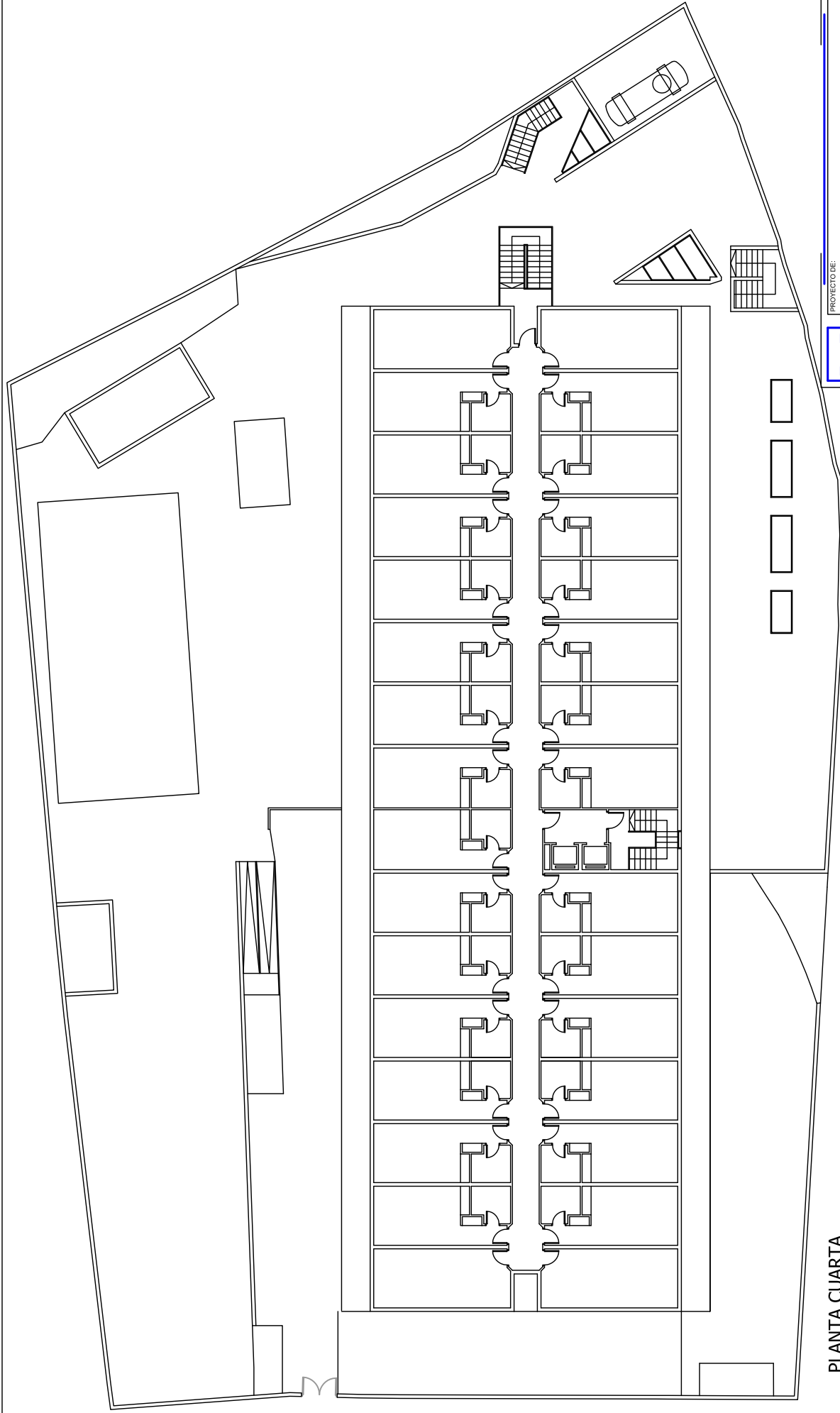


**PLANTA SEGUNDA Y TERCERA
EDIFICIO A**

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.

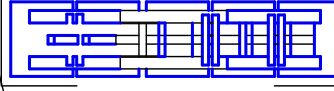


PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINYERO	SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS N°1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35
EXPEDIENTE 13-004	FECHA ABRIL 2014
PLANO DE: PLANTA SEGUNDA Y TERCERA REFORMADO	PROMOTOR: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.
ESCALA 1-300	ARGUMENTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA
<small>Tel: 922541118 C/ Somoza 11 - P.O. 11 - Puerto de la Cruz - Tenerife - España</small>	
PLANO 13	

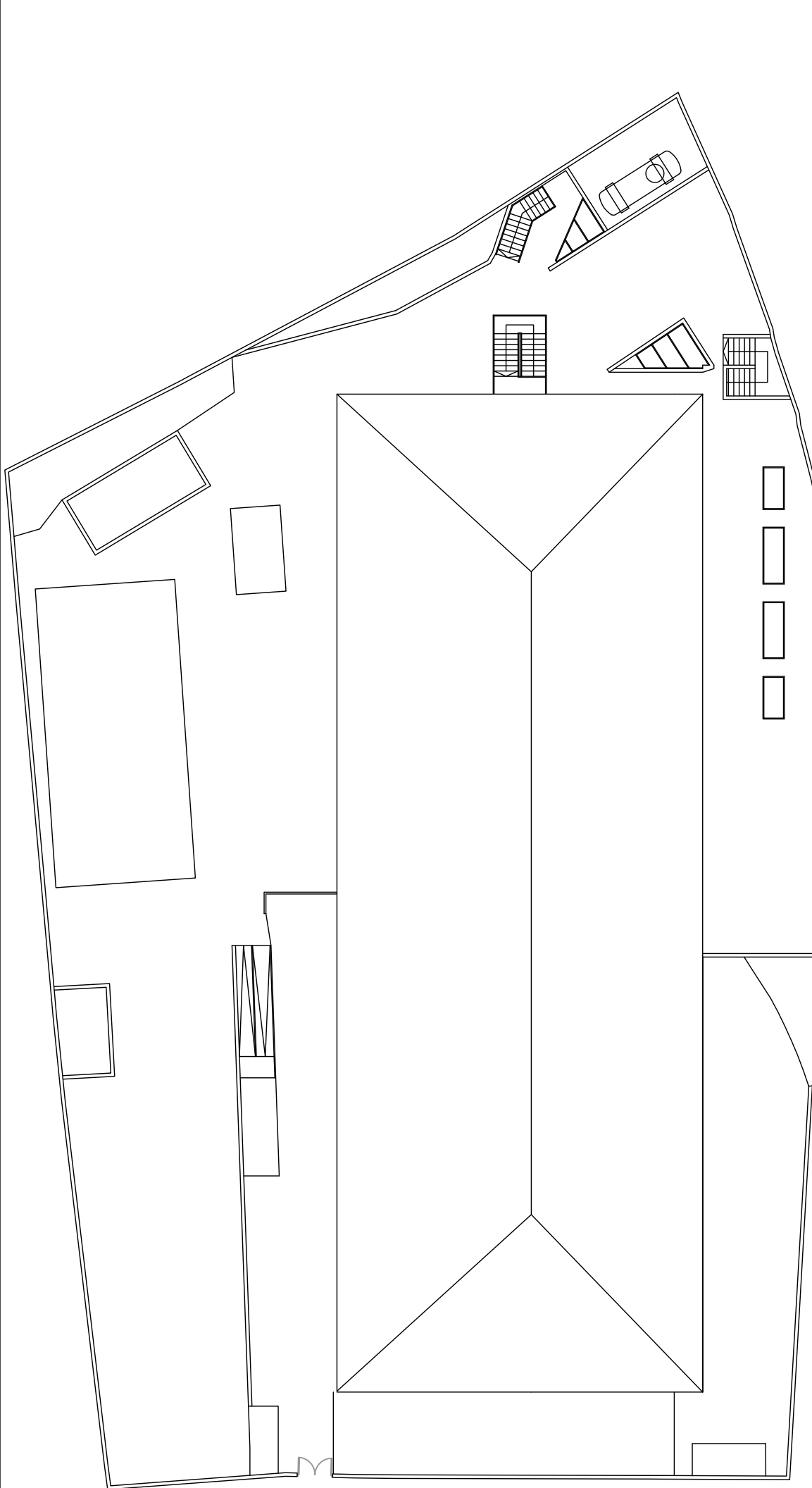


PLANTA CUARTA
EDIFICIO A

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 PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINYERO	EXPEDIENTE 13.004
SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS N°1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35	FECHA ABRIL 2014
PLANO DE: PLANTA CUARTA ESTADO REFORMADO	ESCALA 1-300
PROMOTOR: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.	PLANO 14
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA	Tel: 922541118 E-mail: fhergarcia@fhergarcia.com

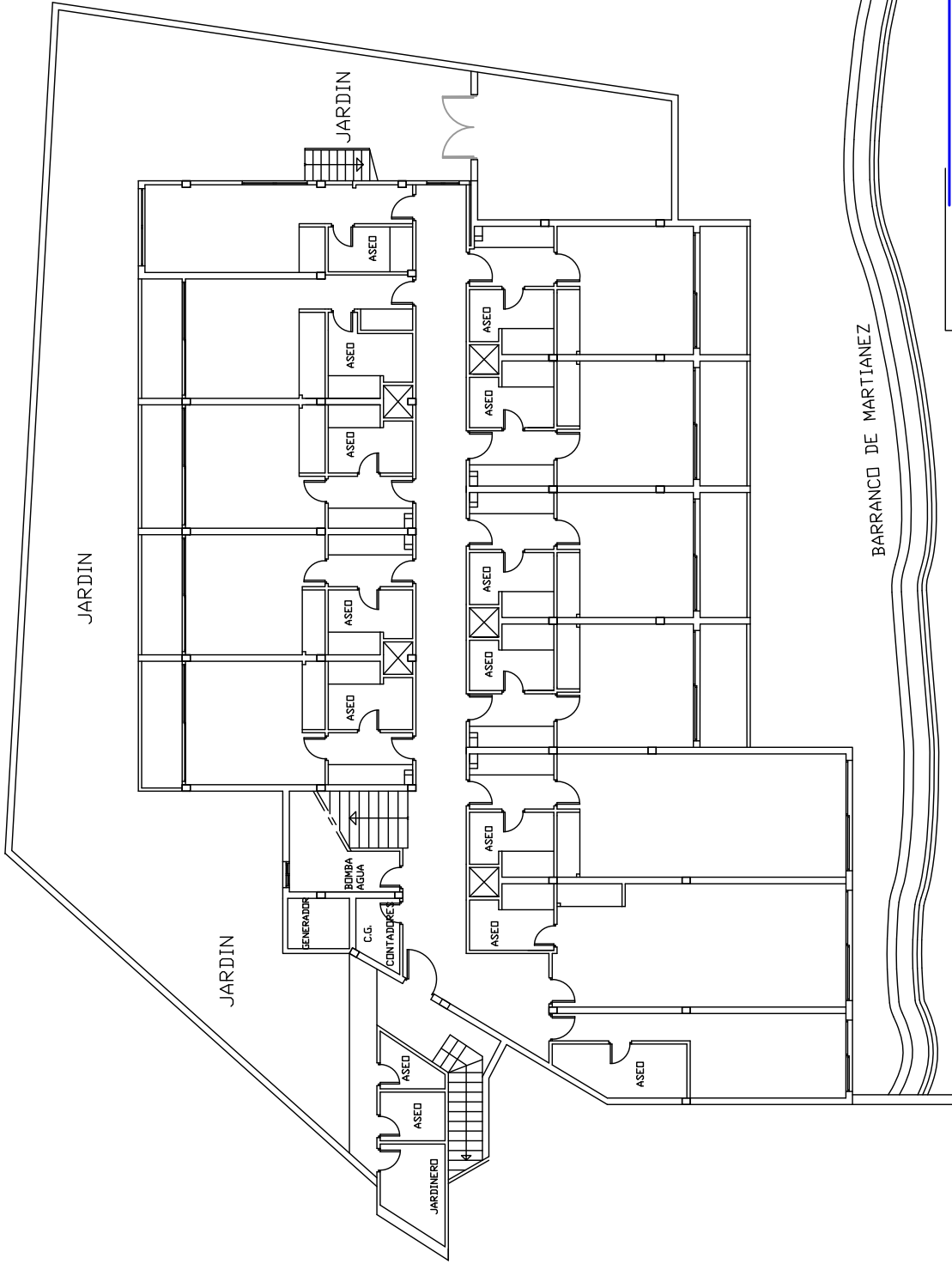


**PLANTA CUBIERTA
EDIFICIO A**

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 PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINYERO	EXPEDIENTE 13.004
SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS N°1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35	FECHA ABRIL 2014
PLANO DE: PLANTA CUBIERTA ESTADO REFORMADO	ESCALA 1-300
PROYECTISTA: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.	PLANO 15
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA	Tel: 922541418 E-mail: fherndez@pezaul.com

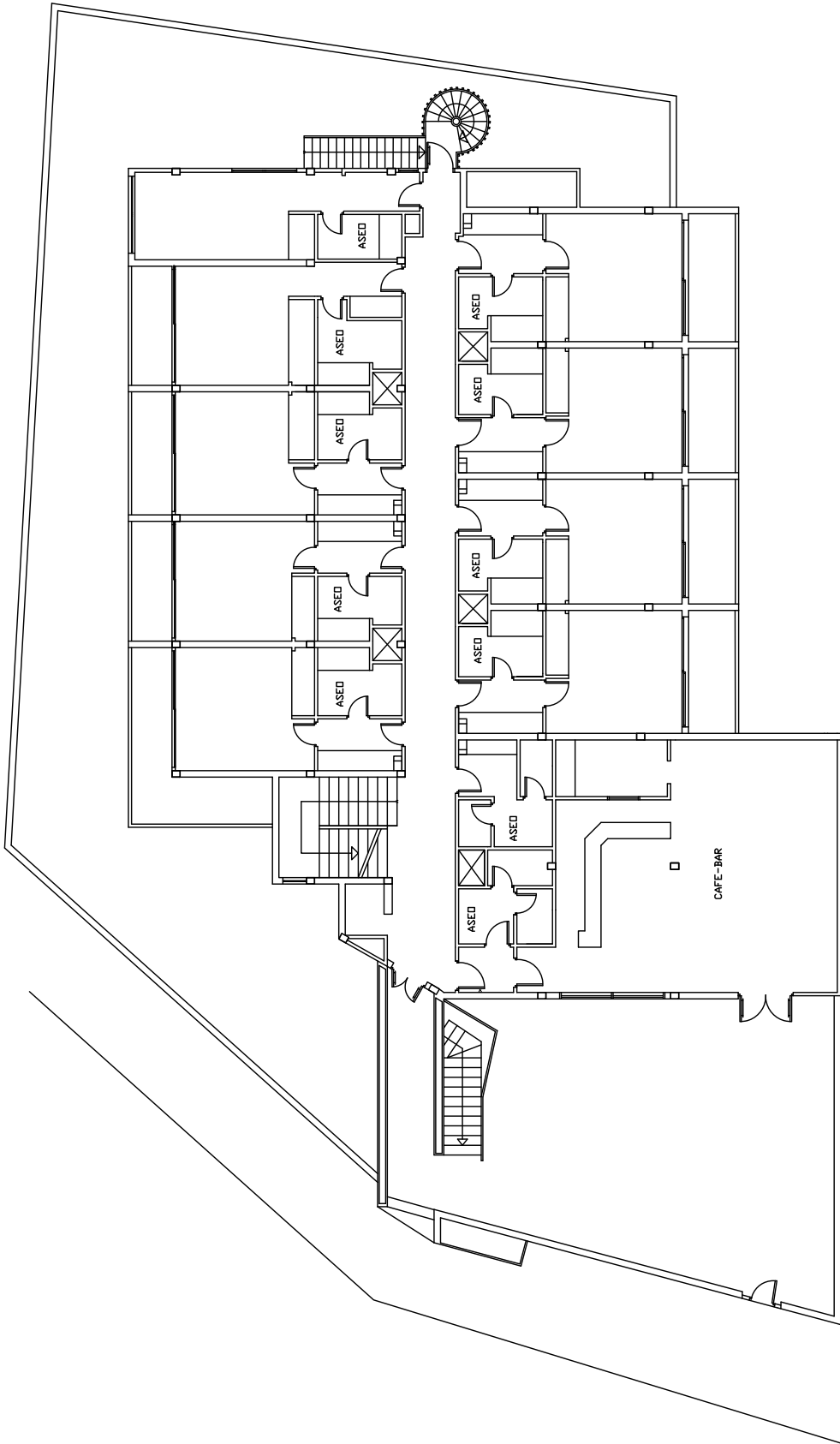


**PLANTA BAJA
EDIFICIO B**



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 PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINYERO	
SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS N°1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35	
PLANO DE: PLANTA BAJA ESTADO REFORMADO	EXPEDIENTE: 13.004 FECHA: ABRIL 2014
PROMOTOR: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.	ESCALA: 1-200
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA <small>Tel: 922544118 C/ San Mateo 71 - P.º 1º - Puerto de la Cruz - Tenerife - Islas Canarias - España Email: fherndez@fernandogarcia.com</small>	
16 PLANO	

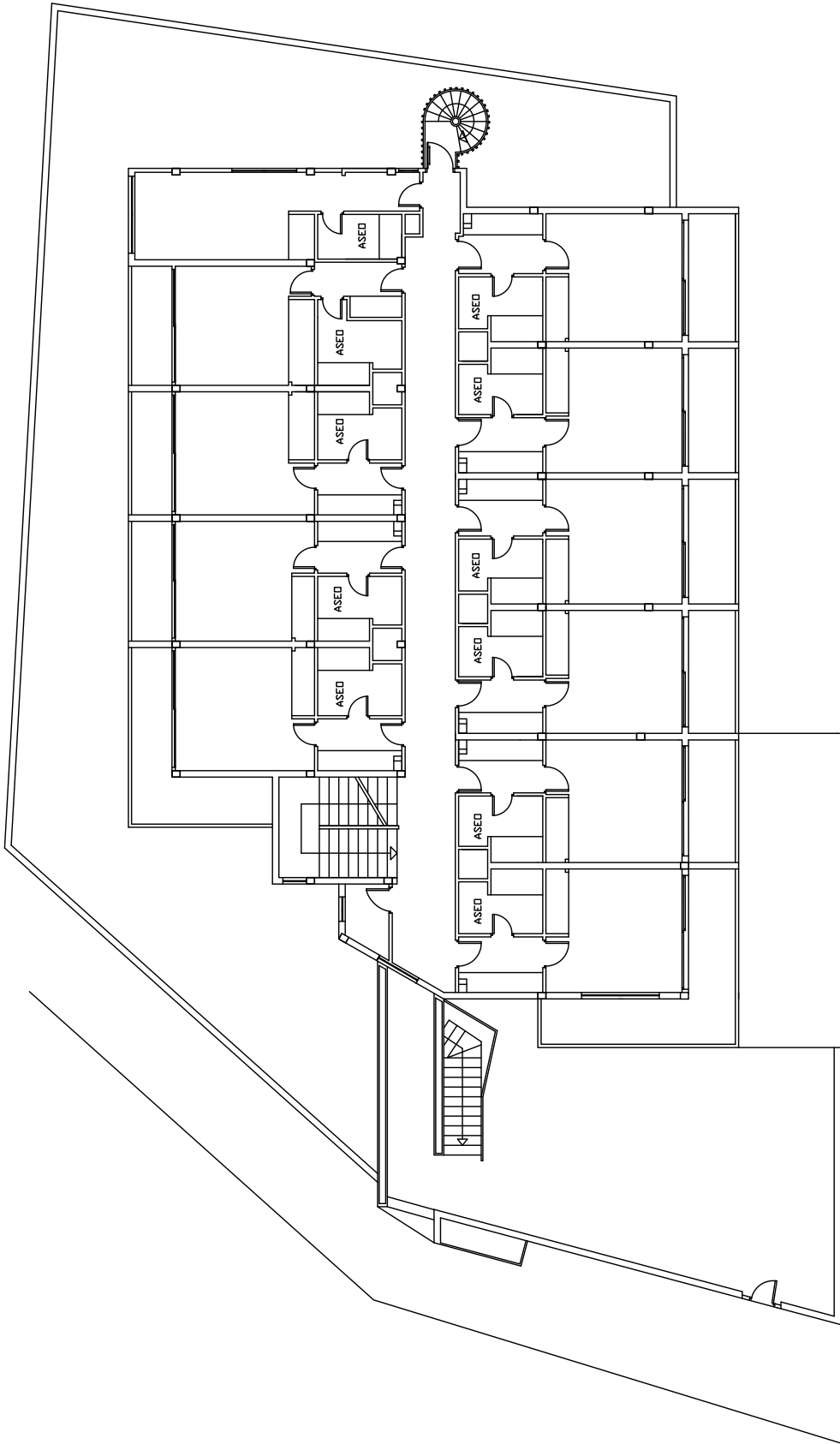


**PLANTA PRIMERA
EDIFICIO B**



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.

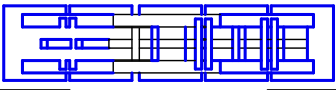
PROYECTO DE: ESTUDIO PREVIO DE REHABILITACION DE APARTAMENTOS PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINYERO	
SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS N°1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35	
EXPEDIENTE: 13-004	FECHA: ABRIL 2014
PLANO DE: PLANTA PRIMERA ESTADO REFORMADO	
PROMOTOR: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.	
ESCALA: 1-200	
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA <small>Tel: 922544118 C/ San Mateo 71 - P.O. 11 - Puerto de la Cruz - Tenerife - Islas Canarias - España Email: fherndezgarcia@gmail.com</small>	
PLANO 17	

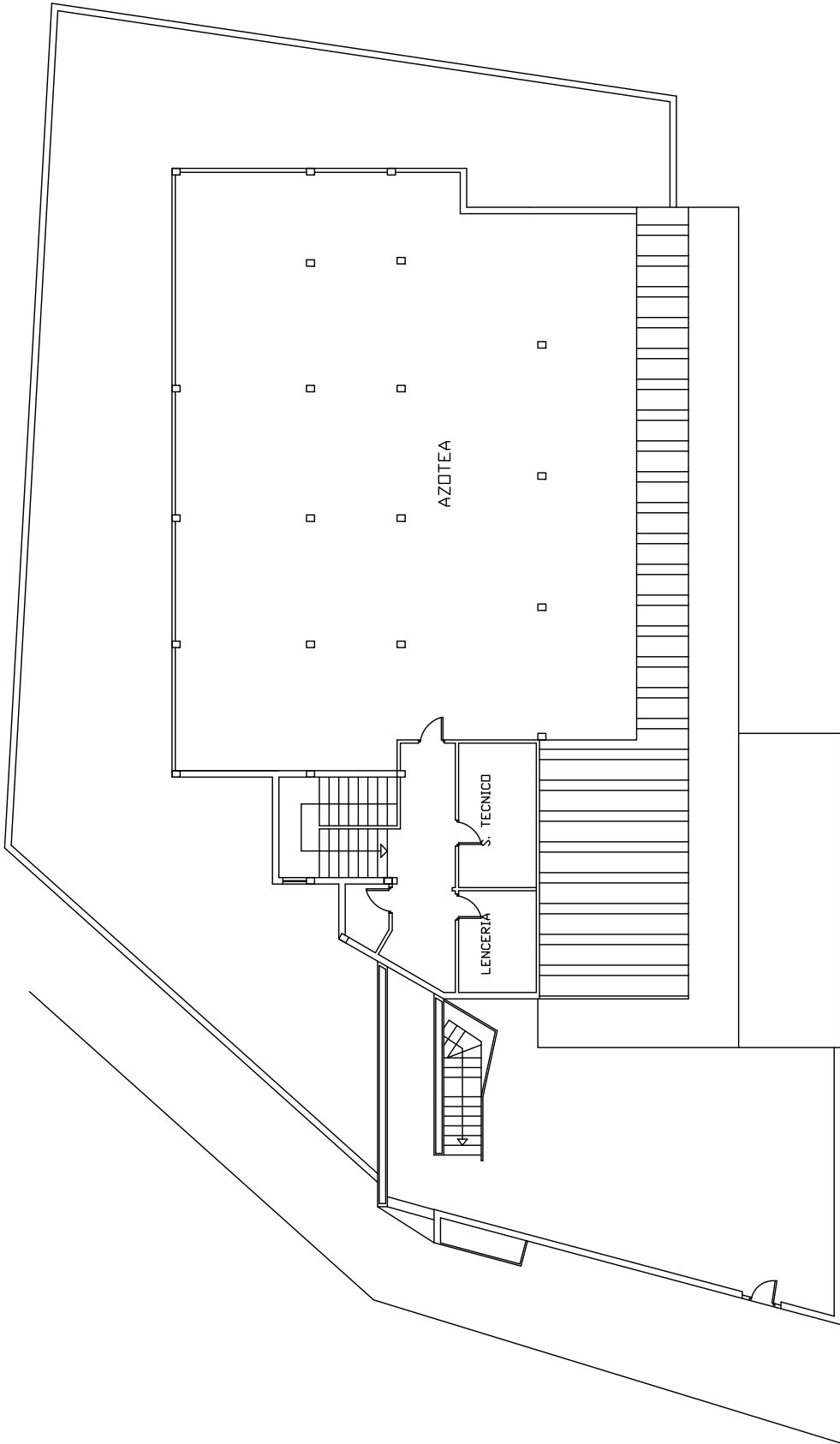


**PLANTA SEGUNDA
EDIFICIO B**



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 PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINYERO
SITUACION:	C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS N°1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35
PLANO DE:	PLANTA SEGUNDA ESTADO REFORMADO
PROYECTISTA:	PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.
EXPEDIENTE:	13.004
FECHA:	ABRIL 2014
ESCALA:	1-200
PLANO:	18
ARQUITECTO:	FERNANDO HERNANDEZ GARCIA
<small>Tel: 922941118 P.A. Puerto de la Cruz - 38600 C/ Somorrostro 71 - Pisos 11 - Puerta 6 Email: fherndez@pezaul.com</small>	



**PLANTA CUBIERTA
EDIFICIO B**



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 PEZ AZUL Y APARTAMENTOS CHINYERO	
SITUACION: C/ RECTOR BENITO RODRIGUEZ RIOS N°1 Y AVENIDA MARQUEZ DE VILLANUEVA DEL PRADO, 35	
EXPEDIENTE: 13-004	FECHA: ABRIL 2014
PLANO DE: PLANTA CUBIERTA ESTADO REFORMADO	
PROYECTISTA: PEZ AZUL, S.L. Y DORESHOTEL, S.L.	
ESCALA: 1-200	
ARQUITECTO: FERNANDO HERNANDEZ GARCIA	
<small>Tel: 922941118 C/ San Mateo 71 - Pto 11 - Puerto de la Cruz - Tenerife - Islas Canarias - España Email: fherndezgarcia@gmail.com</small>	
PLANO 19	