

PLEX 2020/7

Reg. Entrada: 5036/822 - Fecha: 22/01/2021

SILJESTRÖM ARQUINGCO SLP

ESTUDIO DE PAISAJE PARA HOSTAL DE DOS ESTRELLAS EN ZONA NO URBANIZABLE, EN LA MANCHICA-PARAJE LOS DÍAZ (CARTAGENA).

PROMOTORES: D. BENNY ANDY VANHAELEWYN, D^a. ANDY IRMA CORNEILLE

ARQUITECTO: JORGE SILJESTRÖM TORRES

Cartagena, octubre 2020

FUENTE: GOOGLE 2018



El presente documento administrativo ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 59/2003 de 19 de diciembre, teniendo la misma validez que la firma manuscrita.
Código Seguro de Verificación: **SVI2BD5FC1S4DW1G**
Para verificar la integridad de este documento vaya a la dirección <http://urbanismo.cartagena.es/validador>



Firmado electrónicamente por:
- MARIA ISABEL SANCHEZ RUIZ - 21/01/2021 12:34:40
- MARIA ISABEL SANCHEZ RUIZ - 21/01/2021 12:34:59

ÍNDICE

1.- ESTUDIO DE PAISAJE

1.1- Descripción de la actuación.

1.1.1- Objeto del Estudio.

1.1.2- Descripción y justificación de las intervenciones de la actuación.

1.2- Características de la actuación.

1.3- Justificación del ámbito del Estudio.

1.4- Normas de carácter sectorial de aplicación.

1.5- Normas de carácter paisajístico de aplicación.

1.5.1- DGMN - Red Natura 2000.

1.5.2- Contaminación atmosférica.

1.5.3- Condiciones que deben cumplir las actividades para ser consideradas inocuas - condiciones en relación con los ruidos y vibraciones.

1.6- Adopción de medidas correctoras.

1.7- Memoria Descriptiva y Justificativa de los criterios de integración.

1.8- Conclusión

*** PLANOS Y VISUALES**

EP0) Situación sobre Cartografía Básica del Catastro

EP1) Situación sobre ortofoto.

EP3) Estudio distancias cuenca visual.

EP4) Visuales.

EP4.1) Visuales aéreas.

EP4.2) Visuales panorámicas del emplazamiento.

EP.4.3) Visuales del entorno.



C/GENERAL ORDÓÑEZ N°9 - 3ªA
30202 CARTAGENA
TLF: 968 52 77 66
contact@siljestrómarchitects.com
arquitecturacartagena@gmail.com

Página 2 de 16

Firmado electrónicamente por:

- MARIA ISABEL SANCHEZ RUIZ - 21/01/2021 12:34:40
- MARIA ISABEL SANCHEZ RUIZ - 21/01/2021 12:34:59

1.- ESTUDIO DE PAISAJE

1.1- Descripción de la actuación.

1.1.1- Objeto del Estudio.

El Estudio de Paisaje está estipulado según la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (LOTURM), así como por el Convenio Europeo del Paisaje.

El presente Estudio es previo a la implantación del hostel de dos estrellas, promovido por los señores D. Benny Andy Vanhaelewyn y D^a. Andy Irma Corneille, ambos mayores de edad, con NIE: Y-3740409-W, y, Y-3737681-B, respectivamente, y domicilio a efectos de notificaciones en Calle General Ordóñez, nº9, 3ªA (C.P. 30202) de Cartagena, tiene por objeto el análisis y la evaluación del impacto que sobre el paisaje podría tener dicha actuación, sobre el territorio en el que se implanta, y además, evaluar las medidas a su correcta integración, de acuerdo con lo exigido en el artículo 95.2 de la LOTURM y el contenido señalado en los artículos 45 a 47 de dicha Ley.

Con esto, el objeto de este Estudio de Paisaje es analizar el impacto de la implantación de un hostel de dos estrellas en una vivienda existente dentro de una finca ubicada en zona calificada como *Suelo No Urbanizable Agrícola de cultivo tradicional* (NUA), de acuerdo al Plan General Municipal de Ordenación de 1987.

1.1.2- Descripción y justificación de las intervenciones de la actuación.

La intervención a realizar consiste en la implantación de un hostel de dos estrellas, siendo este un uso turístico y de conservación y dinamización del medio rural, de gran utilidad en la zona por la alta demanda de este tipo de instalaciones sobre todo entre el creciente sector turístico norte-europeo.

La edificación se sitúa en el Paraje Los Díaz, nº 6, en la carretera La Manchica-Tallante (Diputación de Campo Nubla), dentro del Término Municipal de Cartagena. Se trata de un conjunto edificado anexo a otras construcciones colindantes y pertenecientes a otros propietarios.

La finca donde se ubica es propiedad de los señores Vahaelewyn y Corneille. En la actualidad el uso es residencial vivienda, ya que es la residencia habitual de los citados propietarios.

El hostel ocupará una superficie aproximada de 207,46 m², dentro del cuerpo edificado actualmente, que asciende a un total de 363,10 m² y que se utiliza en la actualidad como vivienda privada. Por tanto, la superficie resultante destinada a vivienda privada se verá reducida a 155,64 m².

Las únicas obras contempladas respecto de la vivienda original han sido:

* Implantación de piscina exterior de 45,44 m² y adecuación de su zona colindante (playa).



C/GENERAL ORDÓÑEZ Nº9 - 3ªA
30202 CARTAGENA
Tlf: 968 52 77 66
contact@siljstromarchitects.com
arquitecturacartagena@gmail.com

Página 3 de 16

Firmado electrónicamente por:

- MARIA ISABEL SANCHEZ RUIZ - 21/01/2021 12:34:40
- MARIA ISABEL SANCHEZ RUIZ - 21/01/2021 12:34:59





* Reparación de 115,00 m² en cubierta inclinada de teja, mediante saneado y sustitución de capas, pero manteniendo material de acabado original (teja curva envejecida color marrón).

* Reforma interior de 10,96 m².

Como vemos, el aspecto exterior y volumétrico de la edificación no ha variado; la piscina es una construcción enterrada por lo que no afecta al aspecto visual, así como su playa colindante que estará a cota +/-0,00 m. Además, la piscina se sitúa en un patio posterior de la vivienda. La cubierta reparada estará acabada con el mismo material actual. El impacto ambiental, por lo tanto, es mínimo en la zona.

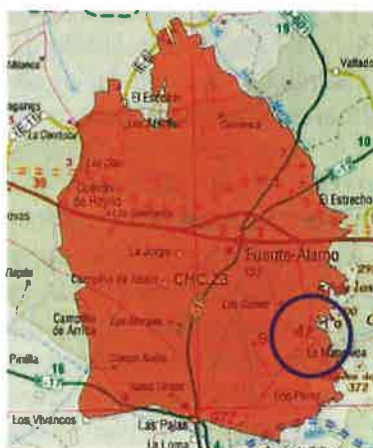
Además de lo anterior, se ha procedido a pintar el exterior de la vivienda con color blanco, para recrear la tonalidad original del conjunto edificado, y se ha cercado gran parte de la parcela de los señores Vanhaelewyn y Corneille mediante vallado de simple torsión.

La finca se encuentra en suelo clasificado como *Suelo No Urbanizable Agrícola de cultivo tradicional* (NUA), determinado por el Plan General de Ordenación de Cartagena (PGMO) del año 1987, por lo que se rige por los parámetros que dicha Normativa dictamina.

1.2- Características del entorno afectado.

La parcela objeto del Estudio se ubica junto a la carretera La Manchica-Tallante, en el Paraje Los Díaz, en una zona afectada por la normativa urbanística *Suelo No Urbanizable Agrícola de cultivo tradicional* (NUA). Según el portal murcianatural.carm.es, Visor cartográfico DGMMN, la finca objeto de este Estudio no se encuentra afectada por ningún espacio natural, si bien a unos 1250 m encontramos la *Sierra de los Victorias*, espacio denominado Lugar de Interés Comunitario (LIC) por la Red Natura 2000.

Según el portal [Sitmurcia.es](http://sitmurcia.es), el terreno analizado se encuentra en la zona denominada *Regadíos de Fuente Álamo*, Unidad Homogénea del Paisaje CMC.23.



C/ GENERAL ORDÓÑEZ N°9 - 3ªA
30202 CARTAGENA
TLF: 968 52 77 66
contact@siljestromarchitects.com
arquitecturacartagena@gmail.com

Firmado electrónicamente por:

- MARIA ISABEL SANCHEZ RUIZ - 21/01/2021 12:34:40
- MARIA ISABEL SANCHEZ RUIZ - 21/01/2021 12:34:59



Relacionado con el paisaje, introducimos el estudio de la **cuenca visual**, donde analizamos la visión del entorno desde la parcela, mediante umbrales de nitidez (gráficamente, mediante círculos de 100, 500 y 1000 metros de radio).
Ver plano EP2) *Estudio distancia de cuencas visuales.*

UMBRAL DE NITIDEZ 100 METROS DE DIÁMETRO

En este umbral de nitidez se desarrollan algunas viviendas en planta baja. Sin embargo, la mayor parte del terreno se destina a uso agrícola, y las viviendas y otros cuerpos edificados que encontramos surgen como uso complementario a dichas explotaciones.

Al **norte** de la finca encontramos la finca de Juana García Padilla (descripción según Escritura) así como otras fincas medianeras dedicadas a la explotación agraria y que contienen viviendas en planta baja.

Al **sur**, finca de José Díaz (descripción según Escritura).

Al **oeste**, finca de José Díaz (descripción según Escritura).

Al **este**, casa y tierra de Juana García (descripción según Escritura) así como otras fincas medianeras dedicadas a la explotación agraria y que contienen viviendas y almacenes en planta baja. Además, la carretera Tallante-La Manchica (acceso a esta parcela).

UMBRAL DE NITIDEZ 500 METROS DE DIÁMETRO

Todas las edificaciones en este umbral de nitidez se desarrollan en planta baja + piso, como máximo. La mayoría del territorio se compone de explotaciones agrarias.

Al **norte** tenemos varios terrenos de explotación agrícola de grandes extensiones. Más allá de las viviendas contiguas a la parcela objeto de este Estudio, encontramos naves de explotación porcina.

En el lado **sur**, encontramos terrenos agrícolas de explotación de arbolado (olivos, almendros...), y el núcleo poblacional denominado La Manchica (T.M. de Cartagena). En él visualizamos viviendas y otras construcciones, mayoritariamente de planta baja y algunas con plantas baja y piso.

Por el **oeste**, vemos tres fincas de particulares, con viviendas unifamiliares aisladas y construcciones auxiliares, así como sus respectivos terrenos cultivados. El resto del territorio se dedica a explotaciones agrarias o bien terreno agreste sin explotar.

Al **este** encontramos una gran parcela tupida con plantaciones de baja altura (variedad de lechuga o similar), así como otras parcelas con terrenos cultivados con arbolado de pequeño porte.

UMBRAL DE NITIDEZ 1000 METROS DE DIÁMETRO



C/ GENERAL ORDÓÑEZ N°9 - 3ª A
30202 CARTAGENA
TLF: 968 52 77 66
contact@siljestromarchitects.com
arquitecturacartagena@gmail.com

Página 5 de 16

Firmado electrónicamente por:

- MARIA ISABEL SANCHEZ RUIZ - 21/01/2021 12:34:40
- MARIA ISABEL SANCHEZ RUIZ - 21/01/2021 12:34:59

Las pocas edificaciones alcanzadas en este umbral de nitidez serán de baja altura (alguna planta baja + piso, plantas bajas en su mayoría). La gran mayoría del territorio se encuentra cubierto por terrenos agrícolas cultivados, o bien terreno agreste sin explotar.

Por el lado **norte** tenemos el núcleo poblacional Casa de los Vidales (T.M. de Fuente Álamo), donde se agrupan viviendas en planta baja en su mayoría, nunca superando las dos plantas en total. Además, encontramos un rancho de caballos para recreo, un embalse, diversas edificaciones aisladas con sus respectivos terrenos agrícolas y un par de fincas destinadas a explotación porcina. El resto, terrenos agrícolas cultivados o sin explotar.

Por el **sur**, una vez pasado La Manchica encontramos grandes superficies destinadas a terrenos agrícolas cultivados o bien sin explotar. Además, otra explotación porcina y un par de viviendas aisladas con terrenos cultivados en el interior de sus parcelas.

En el lado **oeste**, se puede ver una gran planta solar con paneles fotovoltaicos, una vivienda aislada y edificaciones ruinosas en desuso. El resto, grandes superficies destinadas a terrenos agrícolas cultivados o bien sin explotar.

Al **este** observamos en toda la extensión grandes superficies destinadas a terrenos agrícolas cultivados o bien terreno agreste sin explotar.

Como conclusión a este apartado, vemos que nos encontramos en una zona de muy baja densidad, donde conviven, además de las zonas agrícolas (gran mayoría de superficie), viviendas unifamiliares aisladas como consecuencia de aquellas, núcleos poblacionales (La Manchica, Casas de los Vidales), explotaciones porcinas, algún embalse y rancho de caballos, además de superficies agrestes sin explotar.

1.3- Justificación del ámbito del Estudio.

El ámbito y entorno en el que se ubica la parcela es justificado debido a que la instalación del hostel de dos estrellas se hace en una parcela con uso residencial vivienda pre-existente, y funcionando como complemento al mismo, ya que los propietarios y residentes de dicha vivienda serán los encargados de su explotación.

No se modifican las condiciones urbanísticas de la parcela, ya que las actuaciones ya ejecutadas (piscina y playa colindante, reforma de habitación interior y sustitución de parte de cubierta con el mismo acabado) no modifican parámetros como la edificabilidad, ocupación o volumen construido; ninguna de ellas daña visualmente el entorno donde se ubica. La única apreciación exterior que cambia es el color de la fachada, ya que se ha pintado de color blanco, color original del conjunto edificado. Las actuaciones, al ser prácticamente imperceptibles desde el entorno, no provocan ninguna circunstancia significativa.



C/ GENERAL ORDÓÑEZ N°9 - 3ª
30202 CARTAGENA
TLF: 968 52 77 66
contact@siljestromarchitects.com
arquitecturacartagena@gmail.com

Página 6 de 16

Firmado electrónicamente por:

- MARIA ISABEL SANCHEZ RUIZ - 21/01/2021 12:34:40
- MARIA ISABEL SANCHEZ RUIZ - 21/01/2021 12:34:59

Otros factores que justifican el ámbito son: la alta demanda de este tipo de establecimientos en los últimos años, la rehabilitación y puesta en valor de la Arquitectura tradicional del Campo de Cartagena, la facilidad de acceso al mismo y el aparcamiento disponible, y la gran presencia de residentes y turistas en la zona, especialmente norte-europeos, que supone el mayor volumen de clientela en este tipo de negocios. Además de todo ello, destacamos el impulso del comercio local y la creación de nuevos puestos de trabajo en el establecimiento.

Todos estos elementos convierten este emplazamiento en un lugar ideal para la implantación de la actividad, unido a que no se altera el entorno visual.

1.4- Normas de carácter sectorial de aplicación.

- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.
- Ley 1/1995 de Protección del Medio Ambiente (CARM).
- Ley 4/1992 de Ordenación y Protección del Territorio.
- Ordenanzas municipales (PGMO 1987).
- Red Natura 2000

1.5- Normas de carácter paisajístico de aplicación.

2.5.1- DGMN - Red Natura 2000.

De acuerdo al Visor Cartográfico DGMN (Dirección de Gestión del Medio Natural), la parcela donde se ubicará el hostel de dos estrellas se sitúa dentro de un área definida como *Zonas Vulnerables Nitratos: Campo de Cartagena*. A unos 1260 m de sus límites se encuentra la *Sierra de los Victorias*, espacio denominado Lugar de Interés Comunitario (LIC) por la Red Natura 2000. Por lo tanto, la parcela no se encuentra afectada por ningún espacio protegido.



Situación de la parcela donde se ubicará el hostel sobre plano del visualizador cartográfico DGMN, donde se visualizan los espacios naturales protegidos de la Red Natura 2000.



C/GENERAL ORDÓNEZ N°9 - 3ª
30202 CARTAGENA
TLF: 968 52 77 66
contact@siljestromarchitects.com
arquitecturacartagena@gmail.com

Firmado electrónicamente por:

- MARIA ISABEL SANCHEZ RUIZ - 21/01/2021 12:34:40
- MARIA ISABEL SANCHEZ RUIZ - 21/01/2021 12:34:59

1.5.2- Contaminación atmosférica.

1.5.2.1- Clasificación

La presente actividad no se clasifica como potencialmente contaminante conforme al Anexo IV de la Ley 34/2007 de 15 de noviembre, de la Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.

1.5.2.2- Número de focos emisores.

No existen focos emisores en esta actividad, más allá de un par de luces puntuales que, cuando es requerido, iluminan la zona de aparcamiento en horario nocturno.

1.5.2.3- Contaminantes emitidos.

No se producen emisiones contaminantes a la atmósfera.

1.5.2.4- Combustibles utilizados.

Ninguno.

1.5.3- Condiciones que deben cumplir las actividades para ser consideradas inocuas – condiciones en relación con los ruidos y vibraciones.

1. Que la actividad cumpla con los niveles máximos de transmisión, aérea o estructural, en ambientes interiores o exteriores, establecidos en la normativa vigente en materia de ruido ambiental, sin emplear medidas correctoras.

CUMPLE, ya que no existe emisión alguna de ruido ambiental, interior o exterior.

2. Que la actividad no disponga de motores o electromotores que precisen una potencia superior a 6,6 KW.

CUMPLE, ya que no dispone de motores.

3. Que la actividad no cuente con equipos de aire acondicionado cuyas unidades compresoras se ubiquen fuera del local y tengan una potencia instalada superior a 6,6 KW.

CUMPLE, ya que los equipos de aire acondicionado existentes son de una potencia inferior a la indicada.

4. Que en la actividad no se desarrollen combustiones u otros procesos físicos o químicos que originen emisiones de gases, vapores y polvos a la atmósfera.

CUMPLE, ya que no se desarrollan combustiones, emisiones, vapores o polvos.

5. Que la actividad no disponga de hornos eléctricos u otros electrodomésticos generadores de olores y/o humos cuya potencia sea



C/GENERAL ORDÓÑEZ N°9 - 3ªA
30202 CARTAGENA
TLF: 968 52 77 66
contact@siljestromarchitects.com
arquitecturocartagena@gmail.com

Página 8 de 16

Firmado electrónicamente por:

- MARIA ISABEL SANCHEZ RUIZ - 21/01/2021 12:34:40

- MARIA ISABEL SANCHEZ RUIZ - 21/01/2021 12:34:59

superior a 5 KW o, siendo inferior, que la suma total de las potencias supere los 6,5 KW.

CUMPLE, ya que la totalidad de hornos y electrodomésticos citados es inferior a 6,5 KW en total.

6. Que la actividad no esté incluida en el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera.

CUMPLE, ya que no aparece en dicho catálogo.

7. Que la actividad no sea susceptible de emitir ninguna radiación ionizante.

CUMPLE, ya que no emite radiación alguna.

8. Que la actividad no requiera autorización de vertido al alcantarillado por tratarse de aguas sanitarias o asimilables a ellas.

CUMPLE, ya que los vertidos de aguas se realizan a una fosa séptica en el interior de la parcela, sin requerir autorización.

9. Que la carga térmica ponderada de la actividad sea inferior a 100 Mcal/m³.

CUMPLE, ya que no se considera carga térmica ponderada de la actividad.

10. Que la actividad no utilice, manipule, ni genere sustancias consideradas como peligrosas de acuerdo con lo dispuesto en el Anexo I del Reglamento (CE) 1272/2008.

CUMPLE, ya que no utiliza ni genera sustancias consideradas como peligrosas.

11. En el caso de que la actividad almacene productos químicos o combustibles envasados, que el local no supere los 200 m² de superficie y que la cantidad almacenada no requiera autorización como APQ (almacenamiento de productos químicos).

CUMPLE, ya que no tiene ninguna de las características anteriores.

12. Que la actividad no genere residuos peligrosos en cantidad superior a 10 Tm/año, según lo dispuesto en el anexo III de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados.

CUMPLE, ya que no genera residuo peligroso alguno.

13. Que la actividad no esté incluida en el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo.

CUMPLE, ya que no aparece en dicho catálogo.

14. Que la actividad no disponga de instalaciones sujetas a programas de mantenimiento incluidas en el artículo 2 del Real Decreto 865/2003, de 4 de julio.

CUMPLE, ya que no dispone de maquinaria o instalaciones sujetas a programas de mantenimiento.

1.6- Adopción de medidas correctoras.



C/GENERAL ORDÓÑEZ N°9 - 3ª A
30202 CARTAGENA
Tlf: 968 52 77 66
contact@siljstromarchitects.com
arquitecturacartagena@gmail.com

Página 9 de 16

Firmado electrónicamente por:

- MARIA ISABEL SANCHEZ RUIZ - 21/01/2021 12:34:40
- MARIA ISABEL SANCHEZ RUIZ - 21/01/2021 12:34:59





La propia instalación en sí es respetuosa con el entorno, gracias a las medidas que emplea y las propias características del cuerpo edificado, todas ellas pensando en actuaciones sostenibles energéticamente, como son:

- 1) Las obras enumeradas anteriormente ya están finalizadas, por lo que no se contemplan más obras ni alteraciones en el entorno.
- 2) El vallado perimetral, al no estar dentro de una zona Red Natura 2000 o espacio protegido, está compuesto por malla de simple torsión, con postes metálicos galvanizados, y con una altura máxima de 2,00 metros.
- 3) Empleo de tierra vegetal, grava de machaqueo y especies vegetales autóctonas en el entorno de la zona destinada a aparcamiento de propietarios y clientes, dotándolo de un aspecto mimético con el entorno.
- 4) Se han conservado las especies arbóreas de gran porte existentes en la parcela donde se desarrollará la actividad, dotando de sombra y protección frente a los vientos predominantes.
- 5) Actividad sostenible energéticamente (carece de grandes emisiones al medio o fuentes de alimentación energética); tendrá el consumo similar a una vivienda tradicional en el medio rural, ya que tan sólo cuenta con 4 habitaciones para clientes, además de los dos dueños con residencia habitual.
- 6) Las redes de abastecimiento (agua y electricidad) ya existen en la parcela, y el saneamiento vierte a una fosa séptica, extraída periódicamente.
- 7) Al emplearse vegetación autóctona, se tratará en la medida de lo posible de utilizar el agua de lluvia y del subsuelo para su abastecimiento (especies con baja demanda de riego).

Así, vemos que no daña al entorno que le rodea y supondrá un impacto mínimo visual, y en cuanto a emisiones lumínicas y contaminantes a la atmósfera, por lo que no habrá medidas correctoras adicionales al proyecto original.

1.7- Memoria Descriptiva y Justificativa de los criterios de integración.

Para la petición de apertura del hostel de dos estrellas se ha partido de algunas premisas, de acuerdo al respeto al entorno en el que se encuentra.

Por un lado, no se ha alterado la volumetría del conjunto edificado tras las últimas obras; ni la sustitución de la cubierta, ni la reforma interior ni la piscina y su entorno generan un aumento de altura ni de volumen edificado, por lo que el impacto visual en el entorno es nulo. Además, el pintado en color blanco de la fachada recupera su aspecto original.

El único elemento que puede variar visualmente, y de forma leve el paisaje, es el vallado perimetral de la instalación, sin embargo, éste se ha ejecutado lo más respetuoso posible con el medio que lo rodea, siendo de malla de simple torsión. Así, se crea continuidad y permeabilidad en el paisaje circundante.



Firmado electrónicamente por:

- MARIA ISABEL SANCHEZ RUIZ - 21/01/2021 12:34:40
- MARIA ISABEL SANCHEZ RUIZ - 21/01/2021 12:34:59

Por otro lado, resaltaremos el empleo de materiales y vegetación autóctonos y propios del clima Mediterráneo en el interior de la instalación, como el palmito, lentisco o el olivo.

Al tratarse de especies propias de esta zona del Mediterráneo, incidimos en el hecho de que apenas se necesite aporte de agua de riego, ya que absorben el agua del terreno y de lluvia con un gran rendimiento.

1.8- Conclusiones y resultados de los criterios de integración.

Las conclusiones a todo lo anterior, es decir, elementos respetuosos con el medio, mínimas emisiones a la intemperie, empleo de vegetación autóctona y uso responsable del agua, se observan y justifican en las imágenes adjuntas al final del presente documento, donde vemos diversas vistas actuales del entorno donde se ubicará la instalación.

Cartagena, octubre de 2020

SILJESTRÖM ARQUINGCO, S.L.



JORGE SILJESTRÖM TORRES



C/GENERAL ORDÓÑEZ N°9 - 3ª A
30202 CARTAGENA
TLF: 968 52 77 66
contact@siljestromarchitects.com
arquitecturacartagena@gmail.com

Página 11 de 16

Firmado electrónicamente por:

- MARIA ISABEL SANCHEZ RUIZ - 21/01/2021 12:34:40
- MARIA ISABEL SANCHEZ RUIZ - 21/01/2021 12:34:59





EP4) Visuales.

Autoría de las imágenes: imágenes aéreas desde dron cedidas por los propietarios y resto de autoría propia.

EP4.1) Visuales aéreas.



Visual 1 – Aérea



C/GENERAL ORDÓÑEZ N°9 - 3ª
30202 CARTAGENA
TLF: 968 52 77 66
contact@siljestromarchitects.com
arquitecturacartagena@gmail.com

Firmado electrónicamente por:

- MARIA ISABEL SANCHEZ RUIZ - 21/01/2021 12:34:40
- MARIA ISABEL SANCHEZ RUIZ - 21/01/2021 12:34:59

ESTUDIO DE PAISAJE PARA HOSTAL DE DOS ESTRELLAS EN LA MANCHICA (CARTAGENA)



Obsérvese en línea roja de trazos el contorno de la zona destinada a hostel dentro del cuerpo edificado



Visual 2 – Aérea

EP4.2) Visuales panorámicas del emplazamiento.



Visual 3 - Panorámica



C/GENERAL ORDÓÑEZ N°9 - 3ª A
30202 CARTAGENA
TLF: 968 52 77 66
contact@siljestromarchitects.com
arquitecturacartagena@gmail.com

Página 13 de 16

Firmado electrónicamente por:

- MARIA ISABEL SANCHEZ RUIZ - 21/01/2021 12:34:40
- MARIA ISABEL SANCHEZ RUIZ - 21/01/2021 12:34:59

ESTUDIO DE PAISAJE PARA HOSTAL DE DOS ESTRELLAS EN LA MANCHICA (CARTAGENA)



Visual 4 – Panorámica



Visual 5 – Panorámica



C/GENERAL ORDÓÑEZ N°9 - 3ªA
30202 CARTAGENA
TLF: 968 52 77 66
contact@siljestromarchitects.com
arquitecturacartagena@gmail.com

Página 14 de 16

Firmado electrónicamente por:

- MARIA ISABEL SANCHEZ RUIZ - 21/01/2021 12:34:40
- MARIA ISABEL SANCHEZ RUIZ - 21/01/2021 12:34:59

EP.4.3) Visuales del entorno.



Visual 6



C/GENERAL ORDÓÑEZ N°9 - 3ª
30202 CARTAGENA
Tlf: 968 52 77 66
contact@silestromarchitects.com
arquitecturacartagena@gmail.com

Firmado electrónicamente por:

- MARIA ISABEL SANCHEZ RUIZ - 21/01/2021 12:34:40
- MARIA ISABEL SANCHEZ RUIZ - 21/01/2021 12:34:59

ESTUDIO DE PAISAJE PARA HOSTAL DE DOS ESTRELLAS EN LA MANCHICA (CARTAGENA)



Visual 7



Visual 8



C/GENERAL ORDÓÑEZ N°9 - 3ª
30202 CARTAGENA
TLF: 968 52 77 66
contact@siljestromarchitects.com
arquitecturacartagena@gmail.com

Página 16 de 16

Firmado electrónicamente por:

- MARIA ISABEL SANCHEZ RUIZ - 21/01/2021 12:34:40
- MARIA ISABEL SANCHEZ RUIZ - 21/01/2021 12:34:59



CUANTIFICACIONES DE LOS PUESTOS DE TRABAJO DIRECTOS E INDIRECTOS

En cuanto a los puestos de trabajo directos, aunque en un principio la actividad será desarrollada por el trabajador autónomo que se encargará de la recepción de clientes, limpieza, desayunos, atención clientes y mantenimiento de las instalaciones, en la medida que las necesidades de la actividad lo requieran se contratará personal de apoyo para la recepción, limpieza, buffet y mantenimiento.

Por otra parte, la actividad de hostel requiere los servicios de proveedores tanto de alimentación, como de reparaciones y mantenimiento específicos tales como piscinas y jardines e incluso limpieza y lavandería lo que implica la contratación de empresas y autónomos para la realización de los mismos que lleva asociado la creación de empleo indirecto en las empresas proveedoras de dichos servicios.

Además, el hostel está enfocado para turistas europeos, principalmente de Bélgica, que elijan como destino de vacaciones nuestras instalaciones y puedan disfrutar de todo el municipio de Cartagena con el consiguiente aumento de la demanda del sector turístico: bares, restaurantes, transportes, museos, y ocio en general.

INVERSION GLOBAL REALIZADA

La inversión global realizada es de 188.414,74 € que comprende desde la adquisición del inmueble, el proyecto y ejecución de las obras de adecuación y reforma, las inversiones específicas para ofrecer un servicio atractivo para nuestros clientes como piscinas, jardines, mobiliario... y todos los gastos necesarios para la puesta a punto de un negocio que pretende ser una oferta atractiva para que los clientes europeos (principalmente Belgas) que estén interesados en conocer el municipio de Cartagena por sus cualidades meteorológicas y entorno natural, así como su interés histórico y cultural.

Firmado electrónicamente por:

- MARIA ISABEL SANCHEZ RUIZ - 21/01/2021 12:34:40
- MARIA ISABEL SANCHEZ RUIZ - 21/01/2021 12:34:59



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA



Provincia de **MURCIA**
Municipio de **CARTAGENA**
Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89
ESCALA 1:3,000



CARTOGRAFÍA CATASTRAL

50m 0 50 100m

[663.170 - 4.172.740]

[663.890 - 4.172.740]



[663.170 - 4.172.350]

[663.890 - 4.172.350]

Coordenadas del centro: X = 663.520 Y = 4.172.665

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 21/10/20



SILJESTRÖM ARQUINGCO S.L.

ESTUDIO DE PAISAJE PARA HOSTAL DE DOS ESTRELLAS EN ZONA NO URBANIZABLE

Nº
EPO

ARQUITECTO

PROMOTOR: BENNY ANDY VAN HAELEWYN
ANDY INMA CORNEILLE

REF.
35/20

SITUACIÓN: PARAJE LOS DÍAZ, Nº 6
CTRA. LA MANCHICA-TALLANTE (CARTAGENA)

FECHA
OCT/20

JORGE SILJESTRÖM

SITUACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA BÁSICA DEL CATASTRO

1/3000

ESCALA



SILJESTRÖM ARQUINGCO S.L.

ESTUDIO DE PAISAJE PARA HOSTAL DE DOS ESTRELLAS EN ZONA NO URBANIZABLE

Nº
EP1

ARQUITECTO

JORGE SILJESTRÖM

PROMOTOR: BENNY ANDY VAN HAELEWYN
ANDY INMA CORNELLE

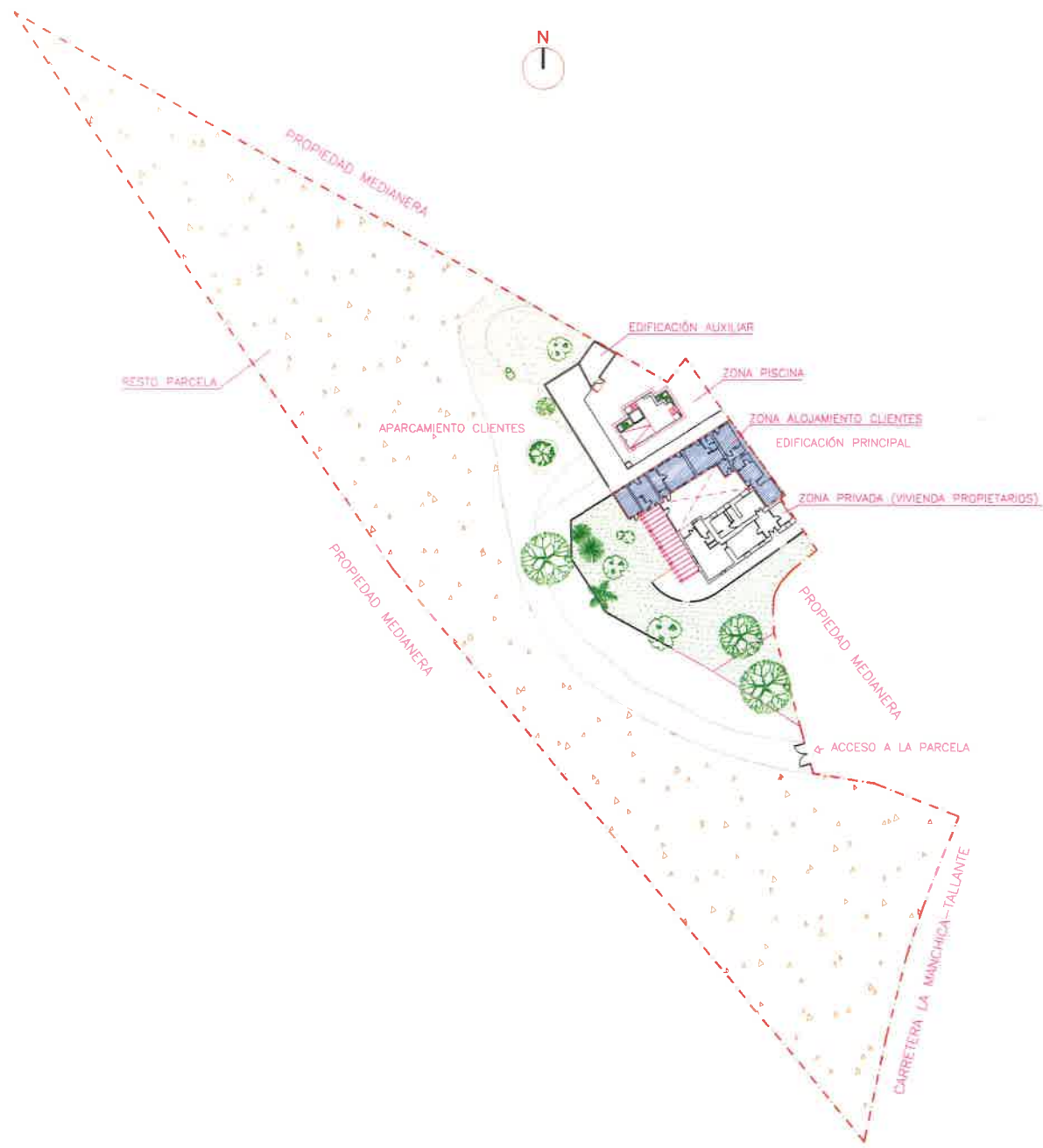
REF.
35/20

SITUACION: PARAJE LOS DÍAZ, Nº 6
CTRA. LA MANCHICA-TALLANTE (CARTAGENA)

FECHA
OCT/20

SITUACIÓN SOBRE ORTOFOTO

1/3000
ESCALA



SILJESTRÖM ARQUINGCO S.L.

ESTUDIO DE PAISAJE PARA HOSTAL DE DOS ESTRELLAS EN ZONA NO URBANIZABLE

Nº
EP2

ARQUITECTO

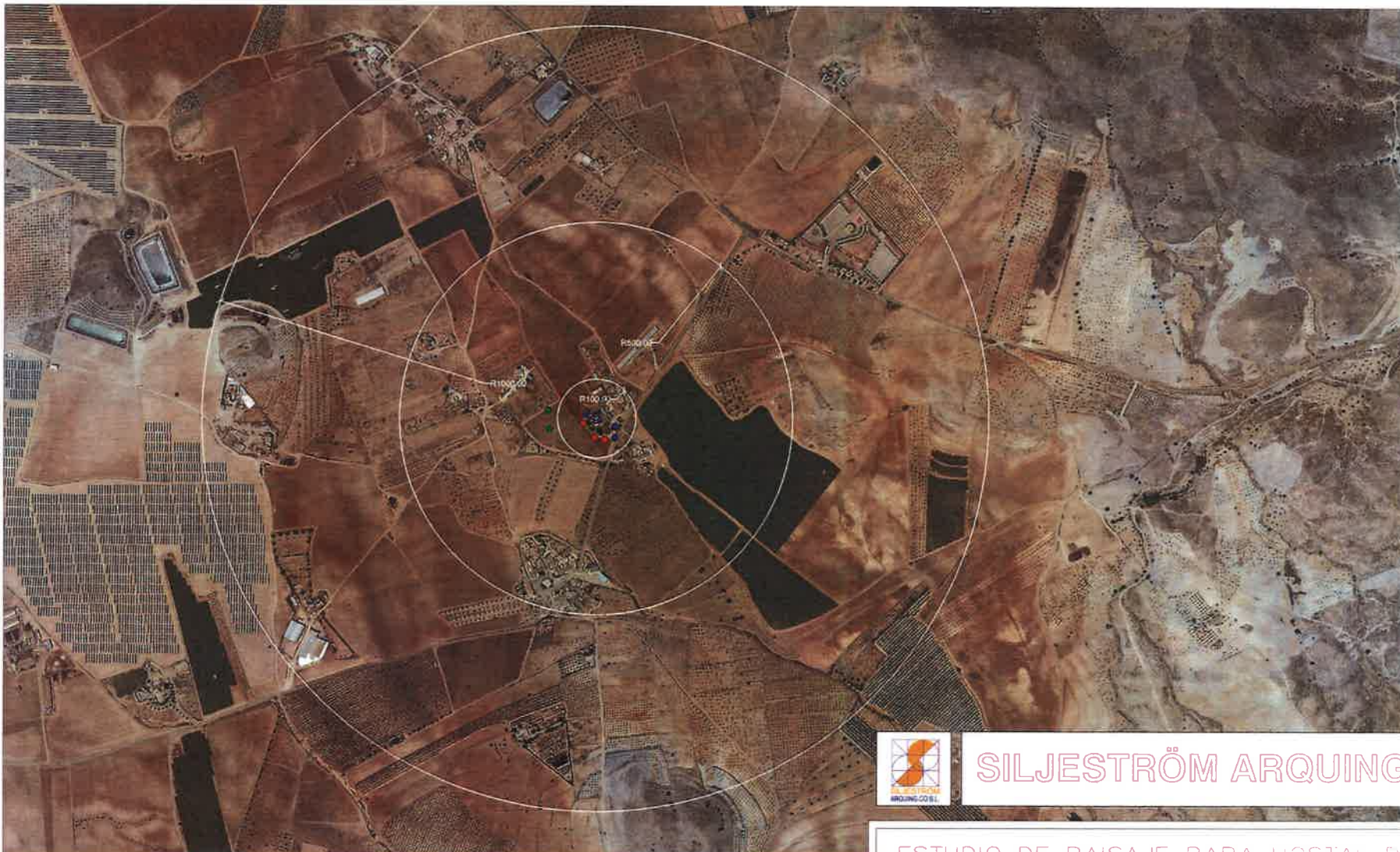
JORGE SILJESTRÖM

PROMOTOR: BENNY ANDY VAN HAELEWYN
ANDY INMA CORNELLE
SITUACION: PARAJE LOS DIAZ, N° 6
CTRA. LA MANCHICA-TALLANTE (CARTAGENA)

REF
35/20
FECHA
OCT/20

PLANTA BAJA CONJUNTO

1/500
ESCALA



- Visuales 1 y 2 (Imágenes aéreas del emplazamiento).
- Visuales 3, 4 y 5 (Imágenes panorámicas del emplazamiento).
- Visuales 6, 7 y 8 (Visuales del emplazamiento).



SILJESTRÖM ARQUINGCO S.L.

ESTUDIO DE PAISAJE PARA HOSTAL DE
DOS ESTRELLAS EN ZONA NO URBANIZABLE

Nº
EP 3

ARQUITECTO

PROMOTOR: BENNY ANDY VAN HAELEWYN
ANDY INMA CORNEILLE

REF.
35/20

SITUACION: PARAJE LOS DÍAZ, N° 6
CTRA. LA MANCHICA-TALLANTE (CARTAGENA)

FECHA
OCT/20

JORGE SILJESTRÖM

ESTUDIO DISTANCIAS CUENCA VISUAL

1/10000

ESCALA